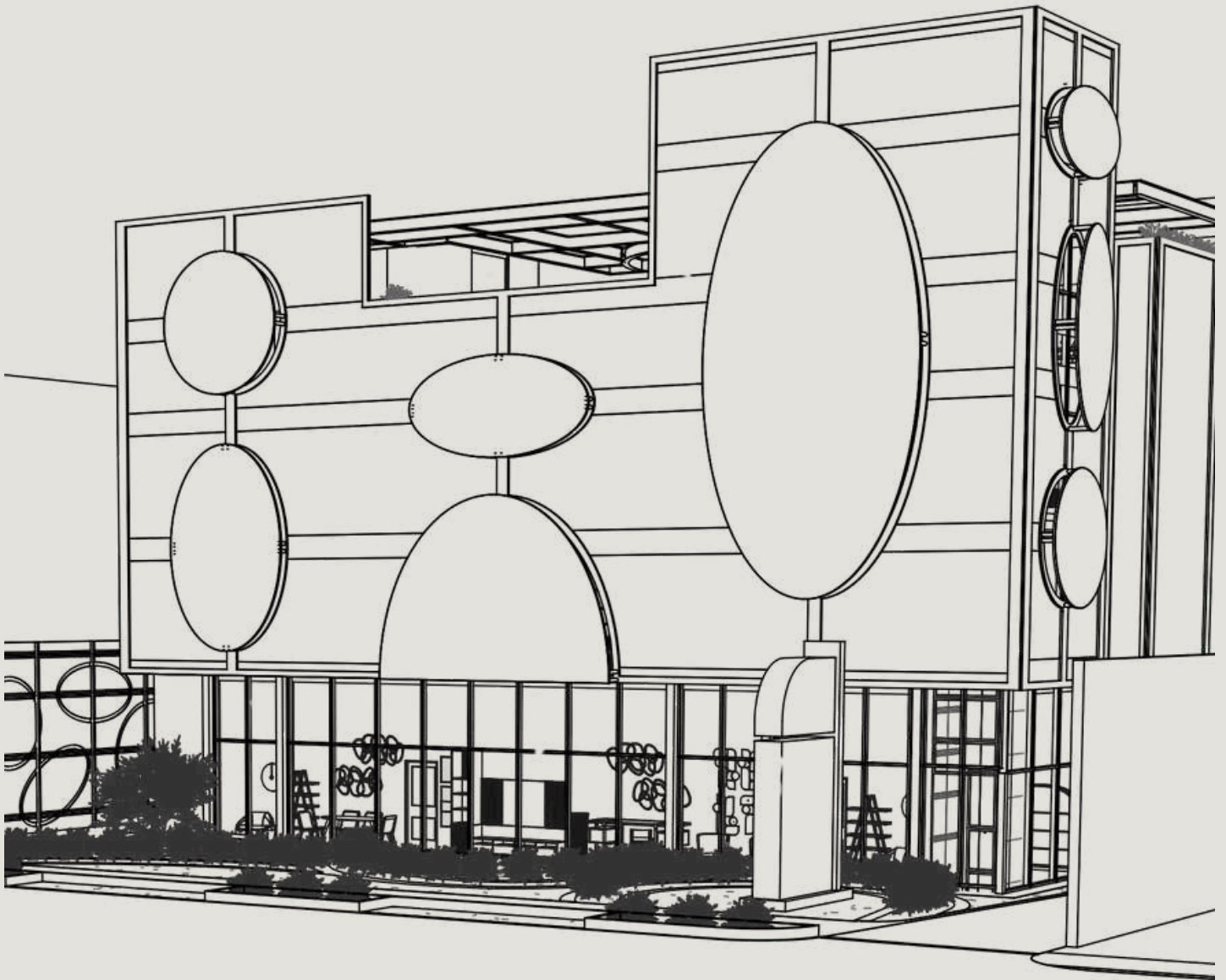


# REHABILITACIÓN ARQUITECTÓNICA COMERCIAL

CENTRO DE DISEÑO - TIENDA MARY



Todos los derechos reservados. El contenido y la información contenidos en este proyecto de grado son de total responsabilidad del autor. Queda estrictamente prohibida la reproducción, distribución o transformación, total o parcial, de este documento sin la autorización previa tanto del autor como de la Universidad Iberoamericana.



UNIVERSIDAD IBEROAMERICANA (UNIBE)  
Facultad de Artes, Escuela de Arquitectura

PROYECTO:

Rehabilitación Arquitectónica Comercial: De Edificio Monomarca a Centro  
Multipropósito Adaptado al Contexto Urbano Contemporáneo

ESTUDIANTE:

Daniela Cruz Rizek  
Matrícula: 11-0046

ASIGNATURA:

Proyecto Final II

SEMESTRE:

2025-2

ASESORA DESIGNADA:

Shaolin Saint-Hilaire

FECHA:

28 de noviembre de 2025

## **AGRADECIMIENTOS**

Quiero expresar mi más sincera gratitud y amor a mi familia, cuyo apoyo incondicional, confianza y, sobre todo, paciencia fueron la base para culminar esta etapa y aventura académica.

Agradezco profundamente a mi asesora y a los docentes de la Escuela de Arquitectura, quienes, con su guía, exigencia y orientación, contribuyeron de manera esencial a mi formación y al desarrollo de este proyecto final.

Extiendo mi reconocimiento al arquitecto Juan Pérez Morales por su generosidad al compartir su experiencia y conocimientos sobre el edificio objeto de estudio, así como a todos los usuarios que participaron en mis observaciones y entrevistas, aportando información valiosa para la construcción de este trabajo.

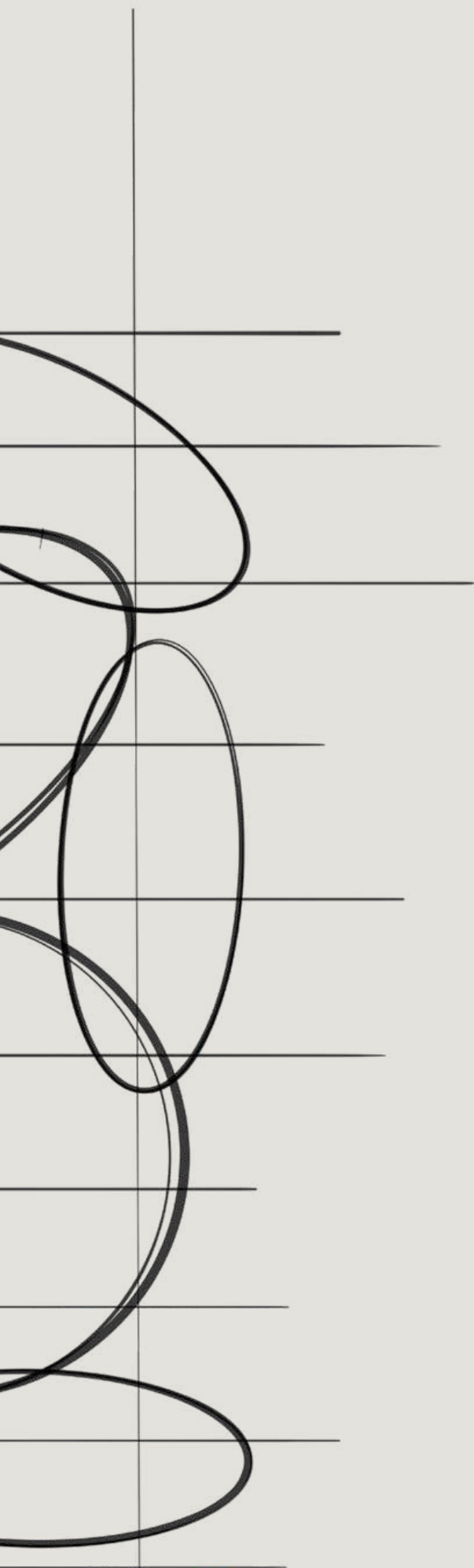
Agradezco también a la Universidad Iberoamericana (UNIBE) y a la Escuela de Arquitectura por ofrecerme las herramientas, los recursos y el acompañamiento académico que permitieron la materialización de esta propuesta, que representa un hito significativo en mi crecimiento profesional.

Finalmente, me agradezco a mí misma. Aplaudo mi determinación por siempre exigirme, por impulsarme y por creer firmemente en mi capacidad de llegar hasta aquí. Por mantenerme de pie, por no renunciar a mis metas y por cerrar esta etapa con orgullo, determinación y una profunda satisfacción personal.

# ÍNDICE

1. Introducción.....	3-5
2. Objetivos, Alcance y metodología de la Investigación.....	7-9
3. Objetivos del Proyecto.....	11-13
4. Propuesta Aprobada y Corregida.....	15-18
5. Programa del Proyecto.....	19-22
6. Legado Tienda Mary.....	23-28
7. El Arquitecto Juan Pérez Morales.....	29-34
8. Planimetría Original por el Arquitecto Juan Pérez Morales.....	35-39
9. Lugar.....	41-57
10. Restricciones Legales y Regulatorias Existentes.....	59-63
11. Usuario.....	65-68
12. Referentes o Casos de Estudio Existentes.....	69-71
13. Programa de la Propuesta.....	73-79
14. Estudio del Concepto y Proceso de Diseño.....	81-92
15. Sostenibilidad.....	93-97
16. Pre- Factibilidad.....	99-105
17. Consultorías Profesionales.....	107-113
18. Premisas Urbanas de Diseño en el Proyecto Arquitectónico.....	115-118
19. Propuestas Urbanas.....	119-128
20. Esquemas y Programas Funcionales.....	129-134
21. Zonificación Funcional.....	135-136
22. Flujos, Jerarquía Espacial y Relación con lo Urbano.....	137-139
23. Plantas y Zonificación.....	141-143
24. Zonificación de Secciones.....	145-146
25. Propuestas Urbanas en La Yuca.....	147-156
26. Comentario de Cierre.....	157-158
27. Anexos.....	159-162
28. Referencias.....	183-184





# INTRODUCCIÓN

## INTRODUCCIÓN

Desde muy pequeña he estado expuesta al mundo del diseño, en especial al entorno de los espacios comerciales. Esta cercanía despertó en mí una afinidad natural hacia la arquitectura interior, en especial hacia la creación de ambientes funcionales que generen bienestar, promuevan el uso prolongado y conectan con la identidad de quienes los habitan. Este proyecto nace precisamente desde esa motivación personal, ya que se trata de una edificación que conozco íntimamente: he presenciado la evolución, de sus limitaciones y también su potencial. Es un espacio con historia, y entiendo que mi relación directa me da una perspectiva única para imaginar su próxima etapa.

La intervención propuesta busca rehabilitar y transformar este edificio comercial ubicado en la Av. Roberto Pastoriza, en el sector Naco de Santo Domingo. Este comercio fue diseñado a inicios de los años noventa por el arquitecto Juan Pérez Morales como una gran tienda de mobiliario, con una estructura pensada para crecer y adaptarse con el tiempo. A lo largo de las décadas, el edificio ha sido modificado de forma puntual, pero nunca de manera integral. Hoy aloja tres negocios distintos que operan de forma independiente y sin coherencia programática ni espacial. Mi intención es reorganizar estos espacios, activar áreas subutilizadas como el tercer nivel y la azotea, y convertirlo en un destino comercial multipropósito enfocado en el diseño, la arquitectura y el arte.

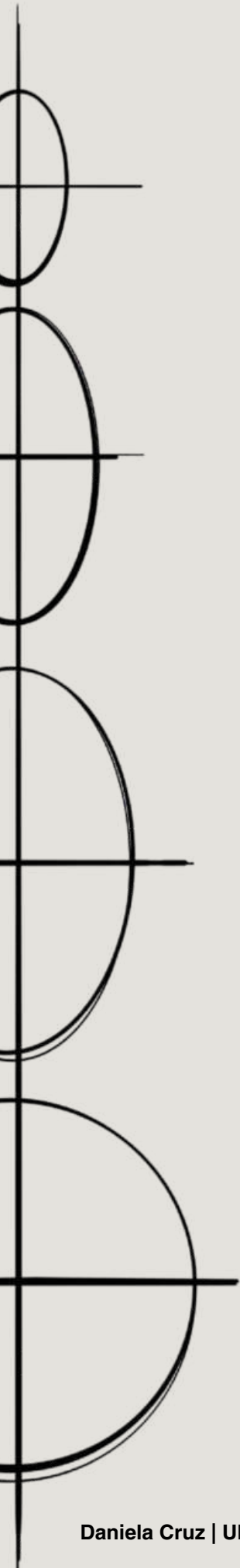
Además de la intervención interior, el proyecto busca mejorar su relación con el paisaje urbano inmediato: una nueva fachada más permeable y contemporánea, un borde arbolado que aporte calidad al espacio público, aceras más generosas, iluminación y áreas de recolección y reciclaje, de modo que el edificio no solo funcione internamente, sino que también contribuya a la calle y a su contexto.

Esta visión responde a una problemática que afecta a muchas ciudades contemporáneas: la obsolescencia funcional de edificaciones. A nivel internacional, fenómenos similares han ocurrido en ciudades como Nueva York, donde más del 11% de los locales en Manhattan están vacíos (New York Post, 2024), y en Barcelona, donde más del 10% de los locales del centro histórico están desocupados, lo que ha llevado a políticas activas de reconversión tipológica. Santo Domingo no es ajena a esta realidad y, aunque no existen cifras oficiales, muchos inmuebles comerciales han quedado atrás frente al ritmo del desarrollo urbano. Espacios como Diamond Mall, antes referentes, hoy parecen estáticos frente a nuevas propuestas más mixtas, integradas y dinámicas. Además, el auge inmobiliario ha llevado a la demolición de edificaciones con mérito arquitectónico, reemplazadas por construcciones verticales sin relación con su entorno ni vocación urbana clara. El edificio que propongo intervenir representa, en ese sentido, una oportunidad singular: está estructuralmente sano, estratégicamente

ubicado y proyectado con inteligencia desde su origen. Preservarlo es una declaración de principios que apuesta por una arquitectura que evoluciona sin desechar, que se adapta sin perder su esencia. Su localización en Naco, un sector que ha pasado de residencial a ser un polo comercial e institucional, es también estratégica. Está justo en el borde de realidades urbanas distintas, colindando con la urbanización informal de La Yuca, lo que le da una posición singular como punto de contacto entre dinámicas formales e informales.

La propuesta busca consolidar este inmueble como un destino urbano especializado, que articule distintos usos vinculados al mundo del diseño y la creatividad. Una intervención que incorpore principios de accesibilidad universal, optimización del espacio, sostenibilidad y conexión con el entorno inmediato. Más que imponer una nueva narrativa, se trata de continuar una historia ya escrita, dándole una nueva voz, más contemporánea, más coherente, más abierta. Una arquitectura que no parte de cero, sino que parte del respeto.





# **OBJETIVOS, ALCANCE Y METODOLOGÍA DE LA INVESTIGACIÓN**

## **OBJETIVO GENERAL**

El proyecto rehabilita y transforma un edificio comercial existente en un Design Center especializado en arquitectura, diseño de interiores y terminaciones, concebido como un espacio de encuentro entre proveedores, diseñadores, arquitectos y clientes. La propuesta consolida un modelo innovador de integración comercial y cultural, en el que convergen exhibición, venta y experiencias vinculadas al diseño, privilegiando la funcionalidad, la sostenibilidad y la vinculación con su entorno urbano inmediato.

## **OBJETIVOS ESPECÍFICOS**

- Se desarrolla una rehabilitación arquitectónica que optimiza la distribución espacial, el mobiliario interior y la materialidad del edificio, asegurando condiciones de confort, eficiencia funcional y una experiencia diferenciadora para el usuario.
- Se incorporan estrategias de sostenibilidad y eficiencia energética mediante el uso adecuado de iluminación natural y artificial, la instalación de paneles solares, sistemas de recolección de aguas pluviales, reutilización y selección de materiales responsables, así como un plan de gestión de residuos que refuerza el compromiso ambiental del proyecto.

- Se establece un vínculo urbano y comunitario con el contexto inmediato mediante la creación de un espacio verde externo en el lindero con el barrio La Yuca, concebido como aporte social y educativo independiente del Design Center, con el fin de promover una convivencia armónica.

## **ALCANCE GENERAL**

El alcance general del proyecto comprende la intervención integral del edificio existente, abordando tanto la conceptualización espacial como la definición detallada de los interiores, acabados y mobiliario. Se consideran, además, las estrategias de articulación urbana y comunitaria que fortalecen la inserción del Design Center en su entorno, consolidándolo como un referente de innovación, sostenibilidad y excelencia en arquitectura y diseño en Santo Domingo.

## **ALCANCES ESPECÍFICOS**

- Desarrolla la propuesta de interiores reutilizando la estructura existente, incorporando la zonificación general, plantas amuebladas y recorridos de usuario, junto con la definición de materialidad, mobiliario y paletas de acabados. La intervención incluye, además, el diseño arquitectónico de áreas comunes, recorridos y fachada, garantizando una identidad arquitectónica coherente y armónica.

Cada showroom se renta a inquilinos con libertad para definir sus interiores según la imagen de su marca, asegurando diversidad bajo un marco unificado de diseño que brinda funcionalidad, coherencia estética y una experiencia espacial de alta calidad.

- Desarrolla también una propuesta urbana esquemática de interfaz con el barrio de La Yuca, orientada a la creación de un espacio verde comunitario y a la definición de lineamientos generales de integración social y ambiental que fortalecen la relación del proyecto con su contexto inmediato.

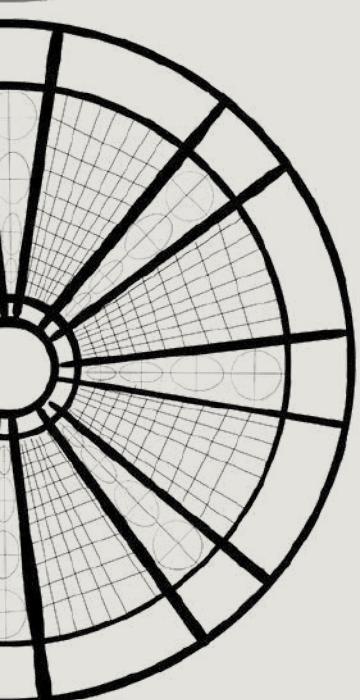
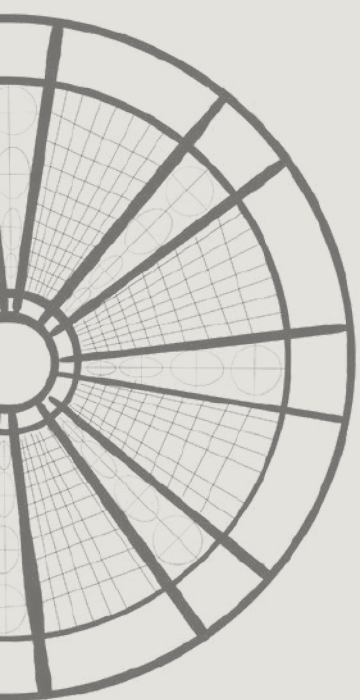
## **METODOLOGÍA DE INVESTIGACIÓN**

La metodología de investigación del proyecto combina enfoques cualitativo, cuantitativo y proyectual, orientados a generar una propuesta fundamentada en el análisis teórico, el diagnóstico físico del edificio y su contexto, y el desarrollo proyectual aplicado.

- En una primera fase, se realiza una revisión documental y teórica de referentes nacionales e internacionales de centros de diseño o tipologías afines, con énfasis en proyectos de rehabilitación arquitectónica y en la disciplina del diseño interior contemporáneo.

- En la segunda fase, se lleva a cabo el levantamiento físico y el diagnóstico técnico del edificio existente, analizando su estado estructural, espacial y funcional, así como las condiciones urbanas de su entorno inmediato. Este proceso se apoya en un respaldo documental amplio, que incluye los planos originales, las remodelaciones realizadas y una entrevista con el arquitecto autor del proyecto, Juan Pérez Morales. El análisis se complementa con censos de usuarios y observaciones directas enfocadas en evaluar el funcionamiento del edificio, contrastando la información proyectual con la experiencia cotidiana de sus ocupantes.

- Finalmente, en la fase proyectual se desarrolla la propuesta de diseño arquitectónico y de interiores, integrando los hallazgos de la investigación con criterios de sostenibilidad, ergonomía, funcionalidad y coherencia estética. De este modo, el proyecto no solo resuelve necesidades operativas, sino que también aporta valor agregado a la ciudad y a la comunidad en la que se inserta.



# **OBJETIVOS DEL PROYECTO**

## INTRODUCCIÓN

Desde muy pequeña he estado expuesta al mundo del diseño, en especial al entorno de los espacios comerciales. Esta cercanía despierta en mí una afinidad natural hacia la arquitectura interior, particularmente hacia la creación de ambientes funcionales que generen bienestar, promuevan el uso prolongado y conecten con la identidad de quienes los habitan. Este proyecto nace precisamente desde esa motivación personal, pues se desarrolla en una edificación que conozco íntimamente: he presenciado su evolución, sus limitaciones y también su potencial. Es un espacio con historia, y entiendo que mi relación directa me ofrece una perspectiva única para imaginar su nueva etapa.

La intervención rehabilita y transforma un edificio comercial ubicado en la Av. Roberto Pastoriza, en el sector Naco de Santo Domingo. Este inmueble fue diseñado a inicios de los años noventa por el arquitecto Juan Pérez Morales como una gran tienda de mobiliario, con una estructura pensada para crecer y adaptarse con el tiempo. A lo largo de las décadas, el edificio experimenta modificaciones puntuales, pero nunca una intervención integral. Hoy aloja tres negocios distintos que operan sin coherencia programática ni espacial. Mi propuesta reorganiza estos espacios, activa áreas subutilizadas como el tercer nivel y la azotea, y lo convierte en un destino comercial multipropósito enfocado en el diseño, la arquitectura y el arte.

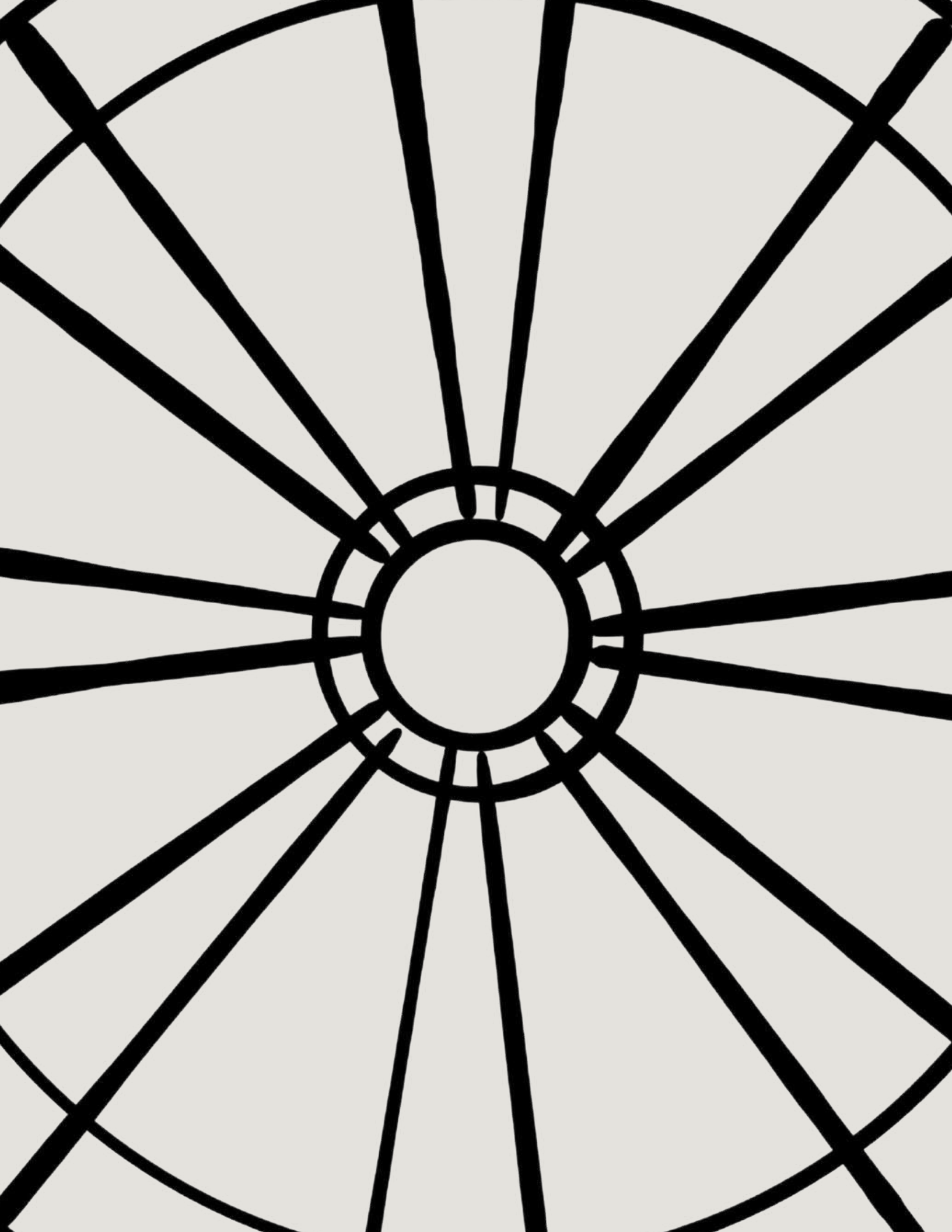
Además de la intervención interior, el proyecto mejora su relación con el paisaje urbano inmediato mediante una nueva fachada más permeable y contemporánea, un borde arbolado que aporta calidad al espacio público, aceras más generosas, iluminación y áreas de recolección y reciclaje, de modo que el edificio no solo funcione internamente, sino que también contribuya a la calle y a su contexto.

Esta visión responde a una problemática que afecta a muchas ciudades contemporáneas: la obsolescencia funcional de edificaciones diseñadas para un solo uso o un único tipo de operación comercial. A nivel internacional, fenómenos similares ocurren en ciudades como Nueva York, donde más del 11 % de los locales en Manhattan están vacíos (New York Post, 2024), o en Barcelona, donde más del 10 % de los locales del centro histórico permanecen desocupados, impulsando políticas activas de reconversión tipológica. Santo Domingo no es ajena a esta realidad y, aunque no existan cifras oficiales, muchos inmuebles comerciales quedan rezagados frente al ritmo del desarrollo urbano. Espacios como Diamond Mall, antes referentes, hoy lucen estáticos frente a propuestas más mixtas, integradas y dinámicas. Además, el auge inmobiliario ha promovido la demolición de edificaciones con mérito arquitectónico, sustituidas por torres sin relación con su entorno ni vocación urbana clara.

En este contexto, el edificio que intervengo representa una oportunidad singular: está

estructuralmente sano, estratégicamente ubicado y proyectado con inteligencia desde su origen. Preservarlo constituye una declaración de principios que apuesta por una arquitectura que evoluciona sin desechar, que se adapta sin perder su esencia. Su localización en Naco —un sector que ha pasado de residencial a convertirse en un nodo comercial e institucional— lo sitúa además en el borde de realidades urbanas contrastantes, colindando con la urbanización informal de La Yuca, lo que le otorga un rol estratégico como punto de contacto entre dinámicas formales e informales.

La propuesta consolida este inmueble como un destino urbano especializado que articula distintos usos vinculados al diseño y la creatividad. La intervención incorpora principios de accesibilidad universal, optimización del espacio, sostenibilidad y conexión con el entorno inmediato. Más que imponer una narrativa nueva, el proyecto continúa una historia ya escrita, ofreciéndole ahora una voz más contemporánea, coherente y abierta. Es una arquitectura que no parte de cero, sino que parte del respeto.



# **PROPUESTA APROBADA Y CORREGIDA**

Asunto: Solicitud de aprobación de tema para Proyecto Final de Carrera

El proyecto plantea la remodelación integral de una edificación ubicada en la Av. Roberto Pastoriza, originalmente diseñada para una tienda de mobiliario y artículos para el hogar. Actualmente, el inmueble alberga tres negocios independientes relacionadas con el arte, diseño y terminaciones para proyectos que comparten un espacio común sin adaptaciones específicas para sus operaciones y clientelas diferenciadas.

El edificio fue concebido y proyectado por el arquitecto Juan Pérez Morales a inicios de los años 90, y ha sido intervenido en varias ocasiones por el mismo profesional, respondiendo a necesidades estéticas y comerciales de su época. El rescate de esta edificación no se plantea solo desde una perspectiva funcional, sino como un ejercicio de preservación crítica, en el que se reconoce el valor espacial y estructural original, adaptándolo para responder a nuevas dinámicas comerciales, sociales y tecnológicas, sin borrar su identidad arquitectónica. La propuesta busca transformar la edificación en un espacio multipropósito, incorporando un área gastronómica, garantizando accesibilidad universal y desarrollando soluciones para la gestión eficiente del parqueo, tanto para clientes como para empleados. Esto responde no solo a las demandas internas del inmueble, sino también a la transformación del contexto urbano inmediato, caracterizado por el contraste entre nuevos desarrollos verticales, el crecimiento informal del entorno colindante y la saturación del uso comercial sin planificación coherente. La arquitectura comercial debe ser capaz de evolucionar para mantener su vigencia y funcionalidad frente a las transformaciones sociales y económicas. En este sentido, el proyecto busca que la experiencia del usuario no esté limitada al interior del local, sino que exista una relación coherente entre el diseño interior, el lenguaje arquitectónico original y la manera en que estos elementos se vinculan con el entorno inmediato, ampliando la experiencia espacial más allá del uso individual de cada comercio.

En grandes ciudades, se observa cómo locales y plazas comerciales han quedado vacíos por no adaptarse a los cambios en las dinámicas de consumo y uso de espacio. Según el New York Post en un reporte de abril de 2024, el porcentaje de locales vacíos en Nueva York casi se ha duplicado desde la pandemia, pasando de un 6% en 2019 a un 11.2% en 2024, afectando seriamente la vitalidad de los centros urbanos. Esta problemática también se refleja en Santo Domingo, donde muchos espacios comerciales no se han actualizado a las nuevas necesidades del mercado. Un caso evidente es Diamond Mall, que aunque sigue existiendo, ha perdido vigencia frente a su propósito original, al no haberse adaptado oportunamente a las transformaciones del entorno y las expectativas del consumidor actual.

Las preguntas de investigación que guiarán este proyecto buscan responder cómo un espacio comercial puede mantenerse vigente a lo largo del tiempo, adaptándose a nuevas generaciones de usuarios y a los cambios en las dinámicas de consumo. Se plantea cómo el diseño interior de una edificación monomarca puede transformarse en un espacio multipropósito contemporáneo sin perder eficiencia ni coherencia arquitectónica. Asimismo, se analiza de qué manera las transformaciones urbanas y sociales imponen la necesidad de replantear los métodos de intervención arquitectónica, garantizando la vigencia y funcionalidad de un inmueble sin comprometer su identidad original. Estas interrogantes serán la base para desarrollar un proyecto relevante y con visión a futuro.

El programa incluirá áreas de exposición y ventas, oficinas de atención personalizada, un área gastronómica, espacios de circulación comunes, así como zonas técnicas y de servicio destinadas al personal. Una parte fundamental de la intervención será la habilitación del tercer nivel, actualmente utilizado como almacén, para integrarlo como área comercial funcional, y el aprovechamiento de la azotea como espacio complementario.

En cuanto a tecnología sostenible, se plantea la instalación de paneles solares en la cubierta plana para reducir el consumo energético, así como la implementación de sistemas de recolección de aguas pluviales. Se priorizará el uso de materiales de alta durabilidad y bajo impacto ambiental, con el objetivo de garantizar la vigencia del inmueble a largo plazo y su integración con la dinámica urbana de la zona.

Como recursos de apoyo, se utilizarán fuentes como la publicación Espacios Comerciales Mixtos (Editorial Gustavo Gili) y Building Reuse: Sustainability, Preservation, and the Value of Design, de Kathryn Rogers Merlino. También se considerarán estudios como La transformación urbana de Santo Domingo (INTEC), además de levantamientos propios, planos históricos, estadísticas municipales, entrevistas al arquitecto original Juan Pérez Morales y a los propietarios de los comercios, junto con análisis técnicos de movilidad y accesibilidad. El proyecto cuenta, además, con los planos físicos de su construcción y de las remodelaciones realizadas, lo que permitirá desarrollar una propuesta respetuosa de la lógica constructiva original, adaptándola a las nuevas necesidades del entorno.

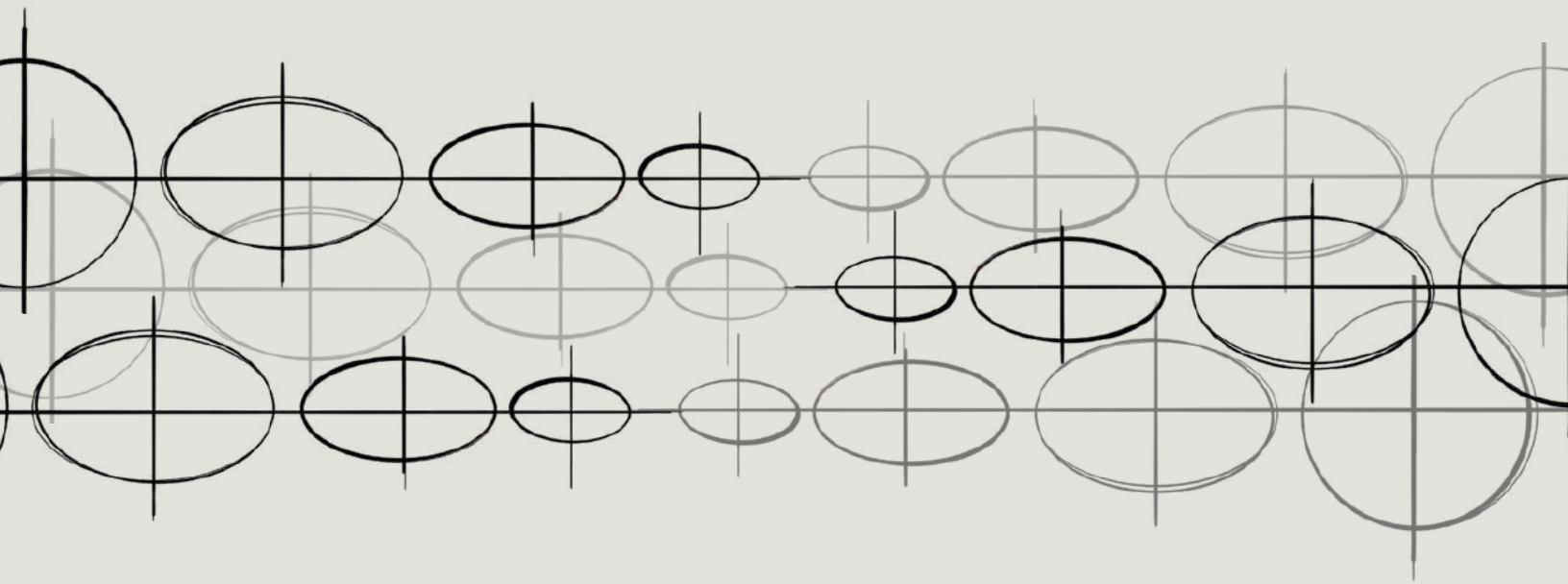
Referencias arquitectónicas como La Rinascente en Milán, un ejemplo de transformación y actualización de un gran almacén histórico. El KaDeWe en Berlín, un proyecto de renovación funcional y de integración urbana con enfoque en la experiencia del usuario y Casa Decor en Madrid, como un modelo de reutilización de edificios históricos para usos temporales y comerciales.

La investigación combinará revisión documental sobre la actualización de las normativas locales y estrategias de reconversión comercial, análisis de casos de estudio, entrevistas a expertos en diseño y sostenibilidad, así como levantamientos técnicos del inmueble.

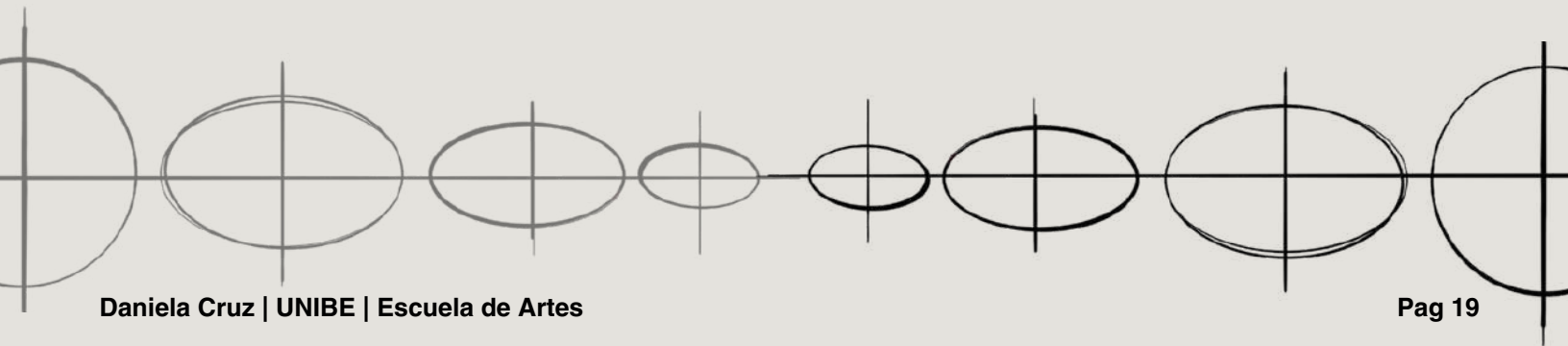
Se aplicarán también encuestas a usuarios y comerciantes para identificar necesidades específicas y se desarrollarán simulaciones para evaluar soluciones de accesibilidad, circulación y eficiencia espacial.

**Asignaturas cursadas durante el período de proyecto final:**

Proyecto Final II, Pasantía, Emprendimiento de Proyectos Arquitectónicos y Taller: Procesos y Planificación en Proyectos de Renovación Urbana. Aparte trabajo a tiempo completo.



# PROGRAMA DEL PROYECTO



## DESCRIPCIÓN DEL PROBLEMA

En zonas urbanas en constante transformación como el Polígono Central de Santo Domingo, muchas edificaciones comerciales dejan de responder plenamente a las nuevas dinámicas del mercado, a los cambios en los hábitos de consumo y a las demandas de un entorno urbano más diverso y flexible.

Más que una pérdida de vigencia, lo que se evidencia es una falta de adaptación programática que ha generado altos niveles de subutilización, especialmente en sectores donde el valor del suelo ha aumentado y existe presión por diversificar los usos. Este fenómeno es global. Según el *New York Post* (2024), el porcentaje de locales comerciales vacíos en Manhattan pasó del 6 % en 2019 al 11.2 % en 2024, reflejo de estructuras comerciales que no lograron evolucionar tras los cambios sociales, económicos y tecnológicos post-pandemia.

En este mismo sentido, experiencias de rehabilitación en otras ciudades —como la transformación del Mercado de Barceló en Madrid o la recuperación del Edificio Riviera en Ciudad de México— demuestran que la actualización arquitectónica de inmuebles existentes puede reactivar zonas urbanas consolidadas y prolongar la vida útil de edificaciones con potencial. A nivel local, la recuperación de inmuebles en la Ciudad Colonial de Santo Domingo, adaptados a hoteles boutique, galerías y espacios

culturales, confirma que la rehabilitación no solo preserva el valor inmobiliario, sino que también potencia la competitividad urbana y cultural frente a los retos contemporáneos.

Sin embargo, esta tendencia no siempre ha sido la regla en Santo Domingo. Aunque no existen estadísticas oficiales sistemáticas sobre vacancia comercial, es evidente la pérdida de funcionalidad de ciertas edificaciones que no han recibido una rehabilitación que les permita reposicionarse en el mercado, independientemente de su localización central o de sus méritos arquitectónicos. Casos como el de Diamond Mall o la desaparición de inmuebles valiosos en sectores como Naco o Piantini, sustituidos por torres genéricas sin diálogo con su contexto inmediato, reflejan esta problemática.

El inmueble objeto de este proyecto final es Tienda Mary, diseñado en los años noventa por el arquitecto Juan Pérez Morales, concebido originalmente como una única tienda de mobiliario. Hoy alberga tres negocios independientes que comparten una misma estructura sin una organización funcional que los integre. Además, cuenta con espacios subutilizados, como un tercer nivel estructuralmente previsto y una azotea sin uso, concebidos desde el inicio como fases de expansión.

La necesidad, por tanto, no surge de un estado de deterioro o irrelevancia, sino de su evolución progresiva y del enorme potencial de transformación que posee.

El reto consiste en intervenir una estructura que mantiene valor constructivo y simbólico, para convertirla en un modelo de espacio comercial renovado, flexible, coherente con el entorno y sensible a las nuevas formas de habitar lo comercial, sin borrar su historia.

## **PREMISAS E IDEAS DEL PROYECTO**

Este proyecto parte del principio de que una edificación con valor arquitectónico no debe descartarse por haberse modificado su uso original, sino que puede reinterpretarse para responder a nuevas dinámicas funcionales sin perder su esencia formal. La intervención se guía por las siguientes premisas:

**Revalorización urbana:** El edificio está ubicado en un tramo de Naco que aún conserva escala media, rodeado de transformaciones urbanas intensas y en colindancia con la urbanización informal de La Yuca. La intervención se concibe como un gesto de continuidad y resistencia frente a la demolición indiscriminada, apostando por una actualización respetuosa que preserve el valor de una arquitectura bien pensada y vigente. Al mismo tiempo, reconoce en la condición de borde con La Yuca una oportunidad para articular lo formal y lo informal a través de la creación de un espacio público de encuentro, que fomente la integración social y ambiental en beneficio del contexto inmediato.

**Sostenibilidad y accesibilidad:** Se incorporan estrategias pasivas de confort térmico, accesibilidad universal y el uso de tecnologías limpias como paneles solares. Asimismo, se optimiza el uso del parqueo mediante una redistribución inteligente de los espacios, atendiendo tanto al público como al personal interno.

### **Flexibilidad espacial y curaduría comercial:**

El diseño interior se concibe como una plataforma flexible donde diferentes marcas pueden insertarse bajo una narrativa arquitectónica común, permitiendo cambios y adaptaciones futuras sin comprometer la unidad del conjunto. Esta curaduría estructurada permite atraer marcas con valores y públicos afines.

**Rehabilitación Arquitectónica Comercial de una estructura preexistente:** Se reconoce el potencial constructivo y espacial de la edificación original diseñada por el Arq. Juan Pérez Morales, concebida con proyección de crecimiento vertical y expansión programática. El proyecto no plantea una demolición, sino una actualización consciente que mantiene y pone en valor la lógica estructural y los elementos característicos del edificio, incluyendo su fachada y conexiones internas, incorporando una visión contemporánea.

**Consolidación programática y diversificación de usos:** El inmueble alberga tres negocios que operan de forma independiente pero comparten un mismo espacio. La propuesta reorganiza esta convivencia mediante un reordenamiento funcional que incorpora zonas comunes, accesos diferenciados y espacios técnicos compartidos, al tiempo que habilita nuevas áreas de renta en el tercer nivel y la azotea, destinadas a marcas del gremio creativo. Complementariamente, se integra un área gastronómica tipo deli que extiende la permanencia de los usuarios, fomenta encuentros profesionales y enriquece la experiencia del visitante. De este modo, se asegura la convivencia de múltiples ritmos de uso dentro de un mismo edificio, bajo un marco estético y operativo coherente.

# **LEGADO TIENDA MARY**

## **PRIMEROS AÑOS**

Tienda Mary inició sus operaciones el 4 de enero de 1961 como un negocio familiar en un pequeño garaje de la calle Arzobispo Nouel, en la Zona Colonial, marcando el inicio de un referente en el comercio dominicano. Desde sus orígenes se distinguió por su propuesta innovadora en mobiliario y decoración.

En 1966 la empresa se trasladó a la calle El Conde, donde permaneció por 17 años, consolidándose como un negocio pionero en una de las zonas más concurridas de Santo Domingo.

## **EXPANSIÓN Y CONSOLIDACIÓN**

En 1976 la tienda inauguró un local en Plaza Naco, uno de los proyectos comerciales más emblemáticos de su época. Allí permaneció hasta 1988, cuando un incendio destruyó gran parte de la plaza.

Posteriormente, en 1991, Tienda Mary se trasladó a Plaza Central, permaneciendo allí casi una década, durante la cual reforzó su identidad como una marca de referencia en mobiliario y decoración.

En paralelo, en 1992 la empresa inauguró el primer nivel del Edificio Mary en la Avenida Roberto Pastoriza, concebido como un espacio de gran escala para mobiliario y decoración. Posteriormente, en 2002, abrió una sucursal en Bella Vista Mall, aunque esta cerró en 2005. (Ver Anexos)

## **EL EDIFICIO DE ROBERTO PASTORIZA**

El inmueble objeto de este proyecto se emplaza sobre un solar de 2,218 m<sup>2</sup>, metraje catastral registrado del terreno, localizado en la avenida Roberto Pastoriza #208, en el corazón del sector Naco, dentro del Polígono Central de Santo Domingo. Se trata de una de las zonas de mayor centralidad y dinamismo urbano de la ciudad, con accesibilidad privilegiada hacia importantes avenidas y una intensa actividad comercial y residencial.

El edificio fue diseñado por el arquitecto Juan Pérez Morales en los años noventa y se convirtió en la sede icónica de la empresa. En 1992 se inauguró el primer nivel, construido sobre una vivienda original de Naco que fue transformada por completo, junto con la adquisición de un solar adicional destinado a parqueos. Desde su concepción, el proyecto fue planificado con visión de crecimiento: la estructura se dejó preparada para habilitar un segundo nivel al año siguiente y, posteriormente, para expandirse hacia un tercer nivel. Estas ampliaciones, realizadas años más tarde con el mismo arquitecto, incluyeron también la extensión sobre el área de estacionamiento, lo que permitió articular la expansión integral del segundo y tercer nivel dentro de un mismo lenguaje arquitectónico.

Con el tiempo, y en respuesta a los cambios de la demanda, el edificio evolucionó para dar cabida a distintos

negocios que hoy comparten una misma estructura, aunque sin una organización ni un lenguaje arquitectónico que los articule de manera unificada. Actualmente, el inmueble integra las distintas divisiones de la empresa:

·**Tabletop**

·**Listas de Bodas**

·**Muebles y Decoración**

·**Horeco**, división enfocada en suplir hoteles, restaurantes y colectividades.

## **PRESENTE Y LEGADO**

Hoy en día, toda la actividad comercial y administrativa está centralizada en el Edificio conocido como Mary Mobiliaria en la Roberto Pastoriza, lo que lo consolida como un punto de referencia urbano y arquitectónico.

El legado de Tienda Mary no solo se refleja en la permanencia del edificio, sino también en su historia y evolución como marca que ha acompañado a varias generaciones de dominicanos. Su crecimiento ha sido paralelo al desarrollo urbano de Santo Domingo, adaptándose a los cambios sociales, económicos y de consumo, pero manteniendo siempre la esencia que le dio origen: un servicio personalizado, colecciones diversas de alta calidad y un fuerte vínculo con la identidad cultural dominicana.

La historia de Tienda Mary constituye un ejemplo de resiliencia, adaptación y liderazgo en el mercado nacional. Mantenerse vigente por más de seis décadas ha sido posible gracias a su capacidad de reinventarse, responder a los cambios de la ciudad y seguir formando parte de la memoria colectiva de los dominicanos.

# Linea de Tiempo Legado Tienda Mary



**1961**

*Fachada de la primera tienda en la calle Arzobispo Noel.*



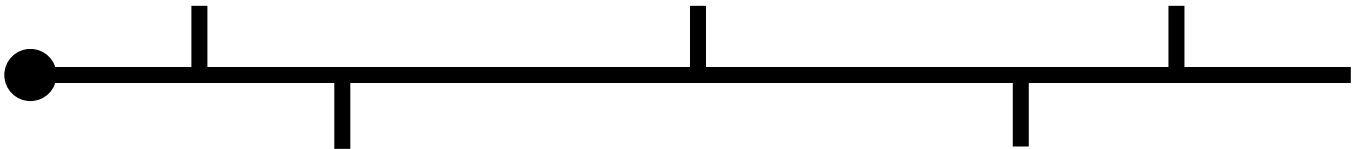
**1976-1988**

*Fachada Plaza Naco. Incendio en 1988*



**1988-2009**

*La Casona: originalmente funcionó como sede temporal mientras se reconstruía Plaza Naco; posteriormente, pasó a dedicarse a las ventas al por mayor. Ubicación: Avenida 27 de Febrero.*



**1966**

*Fachada de la tienda en la calle El Conde.*

**1983-2009**

*Edificio de Oficinas Mary Av. 27 de febrero #305*



# Linea de Tiempo Legado Tienda Mary



**1992-1998**  
*Reapertura de Plaza Naco,  
posterior al incendio de 1988.*

**2002-2005**  
*Bella Vista Mall.  
Ubicado en el Primer Nivel*

**1991-1999**  
*Fachada de Plaza Central.*

**1992**  
*Fachada del edificio Tienda Mary.  
Av. Roberto Pastoriza #208  
Por el Arq. Juan Pérez Morales.*



## Linea de Tiempo Legado Tienda Mary



**2010- Actual**

*Remodelación de la fachada.  
Av. Roberto Pastoriza #208*

**2008-2009**

*Ampliación del edificio sobre el área de  
parqueos, con el objetivo de crear más  
espacio de exhibición y oficinas.  
Ubicación: Av. Roberto Pastoriza 208.*

The background features a light gray grid with horizontal and vertical lines. Overlaid on this grid are several overlapping, hand-drawn circles and ovals in a slightly darker gray tone. The shapes are irregular and vary in size, creating a layered, abstract composition.

# **EL ARQUITECTO JUAN PÉREZ MORALES**

## SOBRE EL ARQUITECTO

El arquitecto Juan E. Pérez Morales forma parte de una generación clave en la definición de la imagen urbana contemporánea de Santo Domingo. Con más de cinco décadas de ejercicio profesional, ha consolidado una práctica arquitectónica caracterizada por la consistencia, la calidad y una visión proyectual que trasciende modas estilísticas. Su trayectoria, desarrollada junto a la arquitecta Tania Pittaluga y posteriormente con sus hijos, el ingeniero Jorge y el arquitecto Javier Pérez Pittaluga, se ha vinculado principalmente al Polígono Central, acompañando el proceso de densificación y transformación de la ciudad en lo comercial y lo mixto, siempre con un alto nivel de servicio y resultados que han marcado su evolución.

Desde los años setenta, Pérez Morales ha producido una obra diversa que incluye proyectos residenciales, comerciales e institucionales, caracterizados por una planificación clara y una visión de crecimiento a largo plazo. Entre sus primeras obras se destaca el Edificio Dólmen (1978), citado en el libro *Historias para la construcción de la arquitectura dominicana, 1492–2008* como ejemplo de las “nuevas modalidades de producción” que marcaron el tránsito del modernismo hacia lenguajes más pragmáticos y tardomodernos (Moré, 2008).



*Edificio de apartamentos Dolmen, en la José Amado Soler, Santo Domingo c. 1978. Juan Pérez Morales.*

*Foto: Ricardo Briones*

## PROYECTOS DESTACADOS

Durante las décadas siguientes, consolidó un estilo arquitectónico definido por la claridad estructural, el pragmatismo urbano y la sobriedad material. Sus edificios suelen concebirse con estructuras capaces de admitir ampliaciones o adaptaciones programáticas, asegurando una vida útil prolongada y flexible frente a cambios futuros.

La producción de Pérez Morales es amplia y abarca proyectos residenciales, comerciales, institucionales y turísticos. Entre sus obras más relevantes se encuentran:

- **Edificios residenciales en Santo Domingo**, como la Torre Monticello, Terrazas del Mediterráneo, Torre Nuevas Terrazas, Terrazas del Prado, Torre Prado Alto y Torre Luxu, que consolidaron un lenguaje de vivienda vertical sobrio, flexible y de larga vida útil.

- Edificios institucionales, como el Centro Comunitario y Turístico Juancho en Pedernales, el Hotel Gran Bahía y su participación en el Aeropuerto Internacional de La Romana, que reflejan su capacidad para abordar programas de gran escala con un enfoque funcional y pragmático.

- Obras recientes de carácter mixto y turístico, como Arte Berri, Cava Alta y Balcones del Atlántico, que demuestran su versatilidad y capacidad de integrar arquitectura contemporánea en contextos diversos.

## ESTILO Y VISIÓN

La arquitectura de Pérez Morales se define por tres constantes:

**1. Claridad volumétrica y estructural**, que asegura funcionalidad inmediata y posibilidad de crecimiento.

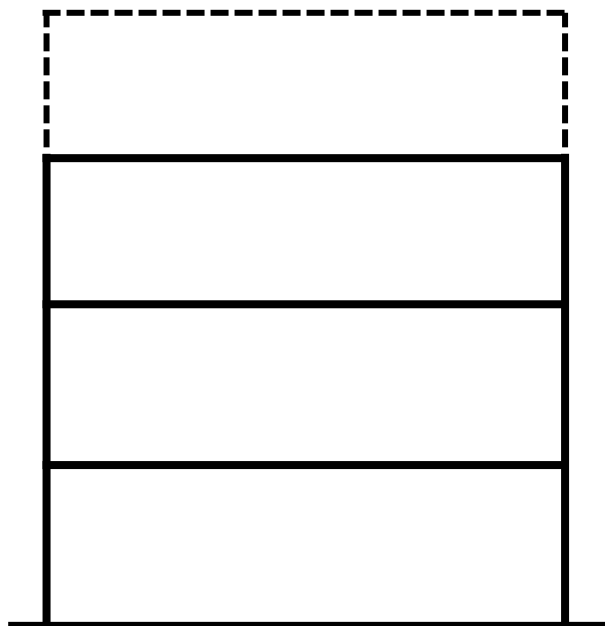


Figura 1.  
*Esquema Conceptual de Volumetría*  
Nota. (2025). Elaboración propia.

**2. Pragmatismo urbano**, con proyectos coherentes al tejido inmediato y preparados para sostener intensos ritmos de uso y transformación.

**3. Sobriedad material**, con soluciones en hormigón y sistemas de fachada de mantenimiento razonable, compatibles con la realidad constructiva local.

Más allá de lo formal, su obra refleja una actitud de consistencia y compromiso con la integridad del resultado final. Ha sabido articular proyectos de escala variada con un criterio de permanencia, asegurando que puedan adaptarse a nuevas demandas sin perder vigencia ni identidad arquitectónica.

## EVOLUCIÓN Y LEGADO

Con más de 250 proyectos entre obras nuevas y remodelaciones, Pérez Morales ha dejado una huella profunda en la capital dominicana. Su visión ha sido clave en la transformación de sectores como Piantini y Naco, donde sus edificios han configurado parte del paisaje urbano competitivo y dinámico que hoy caracteriza al Polígono Central.

Actualmente, su práctica mantiene un carácter familiar e intergeneracional, integrando a sus hijos en el taller y proyectando la continuidad de una tradición que combina experiencia, flexibilidad y vocación de servicio. Entrevistas recientes destacan no solo su trayectoria profesional, sino también su disposición al trabajo en equipo y su rol en la formación de nuevas generaciones de arquitectos.

La obra de Juan Pérez Morales evidencia una arquitectura funcional y flexible, concebida con visión de permanencia y capacidad de adaptación. Su legado, que abarca desde proyectos residenciales emblemáticos hasta hitos institucionales y comerciales, constituye un aporte fundamental para comprender la evolución urbana de Santo Domingo y sustenta procesos contemporáneos de rehabilitación arquitectónica.

## TIENDA MARY Y EL ARQ. JUAN PÉREZ MORALES

La obra de Juan Pérez Morales evidencia una arquitectura funcional y flexible, concebida con visión de permanencia y capacidad de adaptación. Su legado, que abarca desde proyectos residenciales emblemáticos hasta hitos institucionales y comerciales, constituye un aporte fundamental para comprender la evolución urbana de Santo Domingo y sustenta procesos contemporáneos de rehabilitación arquitectónica.

### Estructura

Sistema estructural robusto y modulable, concebido para admitir futuras ampliaciones sin alterar la estabilidad general del conjunto. Esta estrategia, característica del pensamiento proyectual de Pérez Morales expresa una arquitectura de largo plazo, capaz de evolucionar junto con las necesidades de sus ocupantes

### Accesos y Estacionamientos

Estos fueron resueltos con notable claridad operativa. Ubicados en la parte posterior del solar, garantizan un flujo funcional de entrada y salida de vehículos, liberando la fachada principal y preservando su carácter representativo. Este planteamiento evidencia la intención del arquitecto de equilibrar la eficiencia funcional con la lectura urbana del edificio.

### Frente Original

La composición respondía a una lógica simétrica con un acceso central jerarquizado y ventanales laterales de proporciones equilibradas. La remodelación posterior redujo parte de esa expresión, pero la idea inicial reflejaba una relación armónica entre el edificio, la calle y el peatón, reafirmando la vocación institucional del conjunto.



*Antes*



*Ahora*

### Fachada

Esta mantenía una lectura sobria y coherente, con materiales que expresaban solidez y permanencia. Su orden compositivo, típico del estilo tardomoderno de Pérez Morales, combinaba funcionalidad con una estética limpia y racional, coherente con el entorno urbano de Naco.

## Escalera y Cúpula

Entre los elementos interiores más representativos destacan la escalera curva y la cúpula con vitral, diseñadas junto al arquitecto Eduardo Lora, que aportan una dimensión simbólica y artesanal al conjunto. Estos elementos, más allá de su valor formal, condensan la visión del arquitecto sobre la luz, el recorrido y la experiencia espacial dentro de una obra comercial.



*Diseño de la escalera por el arquitecto Juan Pérez Morales . (Fotografías tomadas en la actualidad, estado actual).*



*Diseño de la cúpula por el arquitecto Eduardo Lora. Reconocido por su destacado trabajo en vitrales y arquitectura. (Fotografías tomadas en la actualidad, estado actual).*

## Área de Carga y Descarga

Para esta zona se planificó con una lógica operativa precisa, incorporando un sistema de maniobra circular que optimiza el acceso de vehículos de carga sin interferir con las áreas públicas. Este criterio funcional refleja el enfoque pragmático y ordenado del arquitecto, aún vigente en la operación del edificio.

## **Kitchenette y Baños**

Originalmente concebidos con criterios funcionales propios de su época, los baños y el kitchenette requieren ser actualizados para cumplir con las normativas y estándares contemporáneos de accesibilidad, ventilación y confort. Actualmente, ambos espacios se encuentran unificados en una misma área, lo que implica que para acceder al baño es necesario pasar por el kitchenette del personal, una disposición que resulta inadecuada según los criterios funcionales y de higiene actuales. Esta configuración representa una oportunidad de mejora para optimizar la distribución y adecuarla a las condiciones contemporáneas de uso y bienestar.

El edificio sintetiza los principios esenciales de la obra de Juan Pérez Morales: claridad estructural, orden funcional y sobriedad formal. Más que una simple pieza comercial de los años noventa, Tienda Mary representa un ejemplo vigente de diseño con visión de permanencia y capacidad de adaptación, fiel al pensamiento de un arquitecto que concibe la arquitectura como un organismo vivo, capaz de evolucionar sin perder su esencia. Su obra en este edificio constituye un testimonio coherente de una práctica proyectual orientada a la funcionalidad, la flexibilidad y el respeto por la memoria del lugar.

(La entrevista completa con el Arq. Juan Pérez Morales se encuentra en los anexos.)

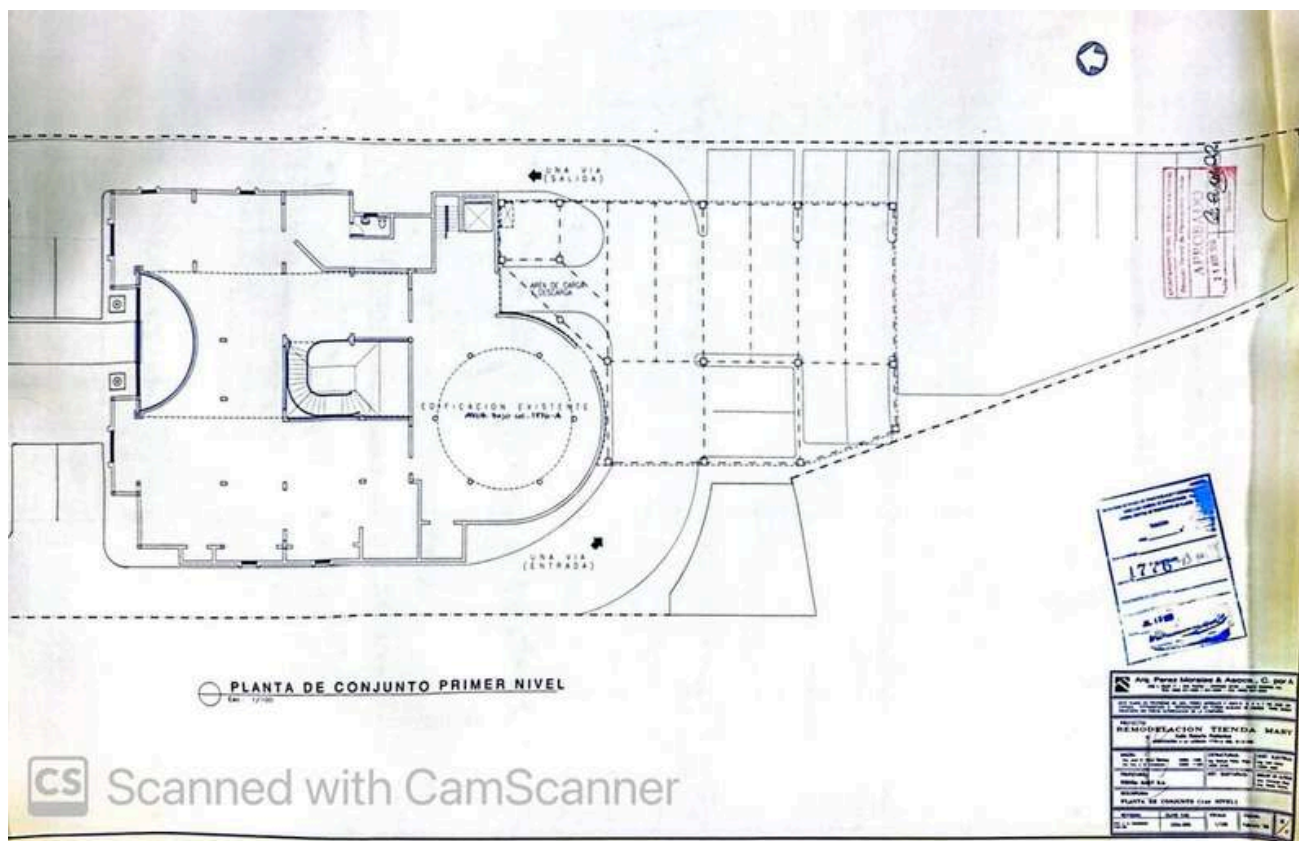


# **PLANIMETRÌA ORIGINAL POR EL ARQ. PÉREZ MORALES**

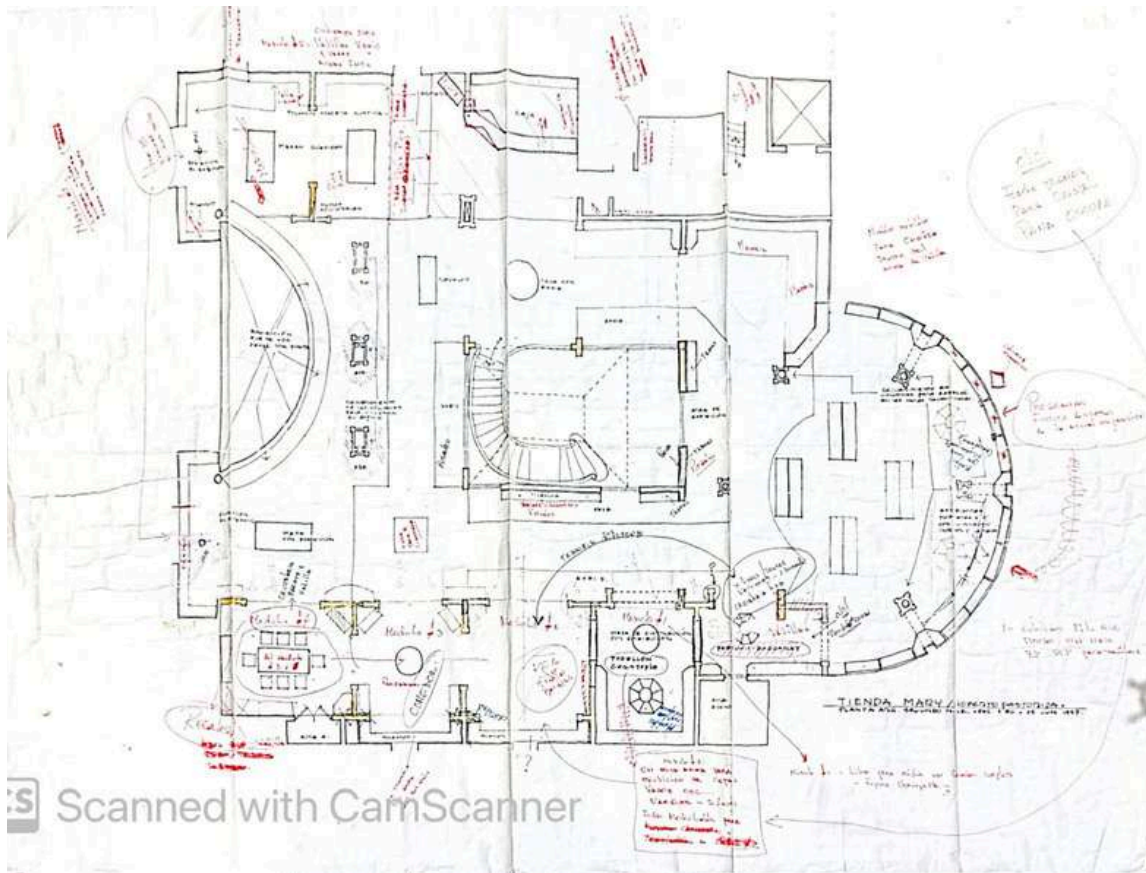
La planimetría original elaborada por el Arq. Juan Pérez Morales constituye la base documental del proyecto y refleja la concepción estructural, espacial y programática con la que fue diseñado el edificio a inicios de los años noventa. Estos planos muestran la lógica resistente, la organización de los niveles, la volumetría prevista para su crecimiento futuro y los elementos característicos que hoy forman parte esencial de la rehabilitación.

El inmueble se desarrolla en un solar de 2,218 m<sup>2</sup>. En su primera etapa se construyó el primer nivel, con una superficie de 660 m<sup>2</sup>, seguido por la habilitación del segundo nivel, de 630 m<sup>2</sup>. Posteriormente, la expansión proyectada del segundo nivel incorpora 390 m<sup>2</sup> adicionales, y el tercer nivel alcanza una superficie total de 940 m<sup>2</sup>. Estos metrajes permiten entender la escala estructural disponible y las capacidades reales de crecimiento que hoy posibilitan la intervención.

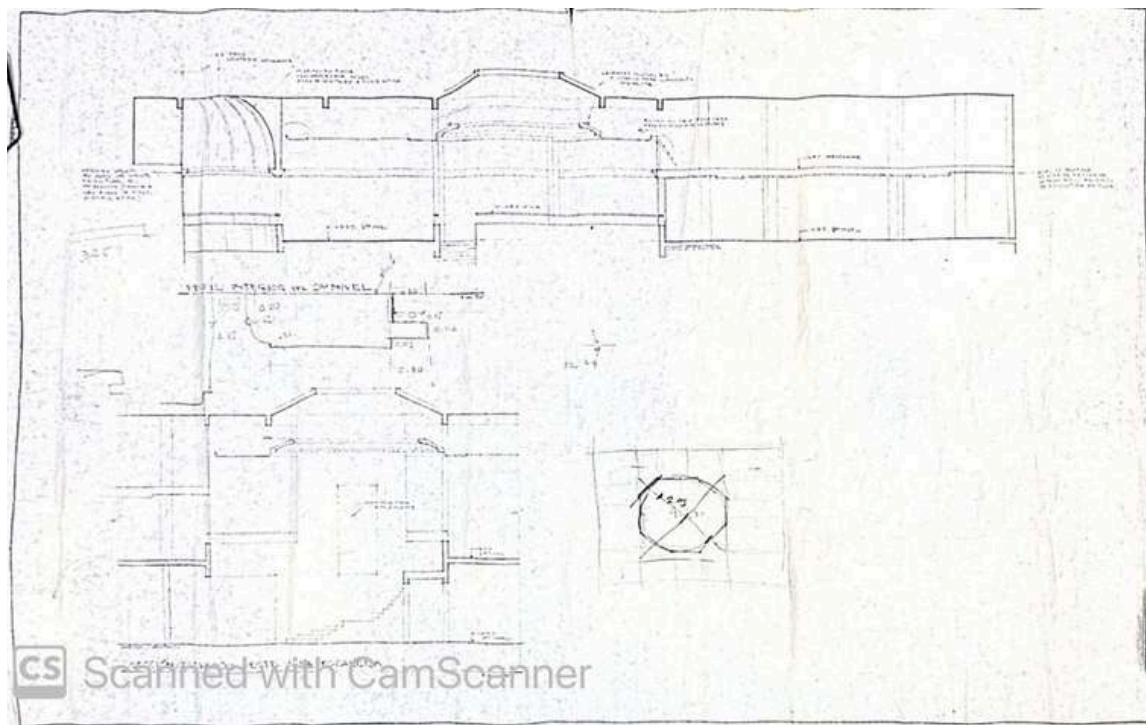
La incorporación de la planimetría original garantiza que la propuesta actual mantenga una lectura respetuosa del edificio, reconociendo los elementos que han permanecido, así como aquellos que se reinterpretan para su actualización contemporánea.



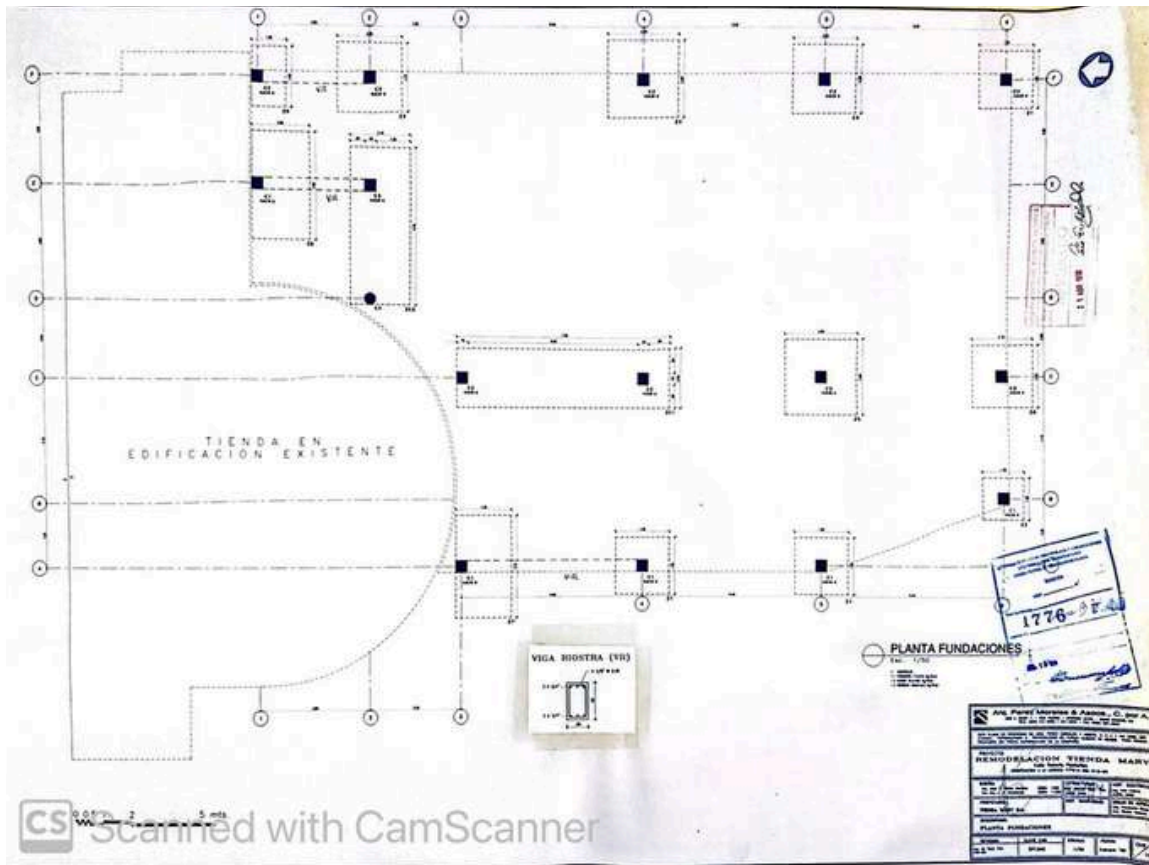
Plano conjunto del primer nivel original, elaborado por el Arq. Juan Pérez Morales (1996). En la proyección superior se observa el planteamiento estructural del segundo nivel previsto desde el diseño inicial, así como el anexo correspondiente al área de parqueo.



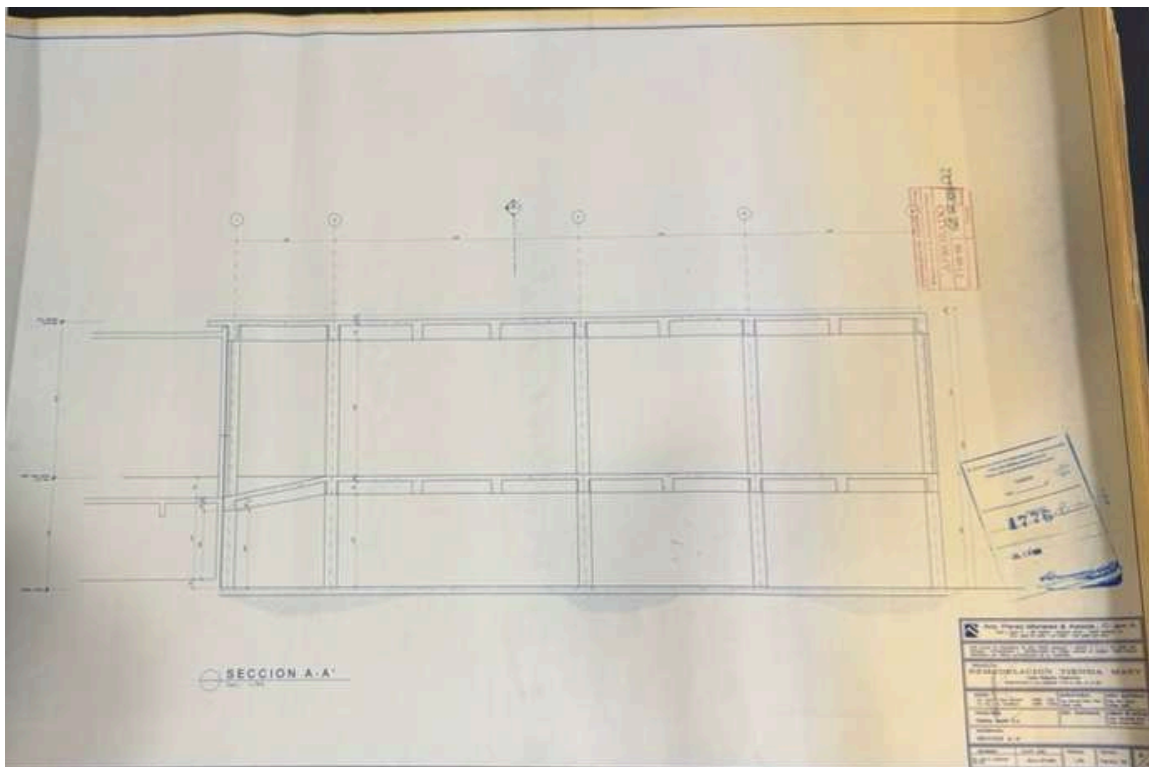
Primeros bocetos a mano para la expansión del segundo nivel, elaborados por el Arq. Juan Pérez Morales en 1997, con anotaciones originales del proceso de diseño.



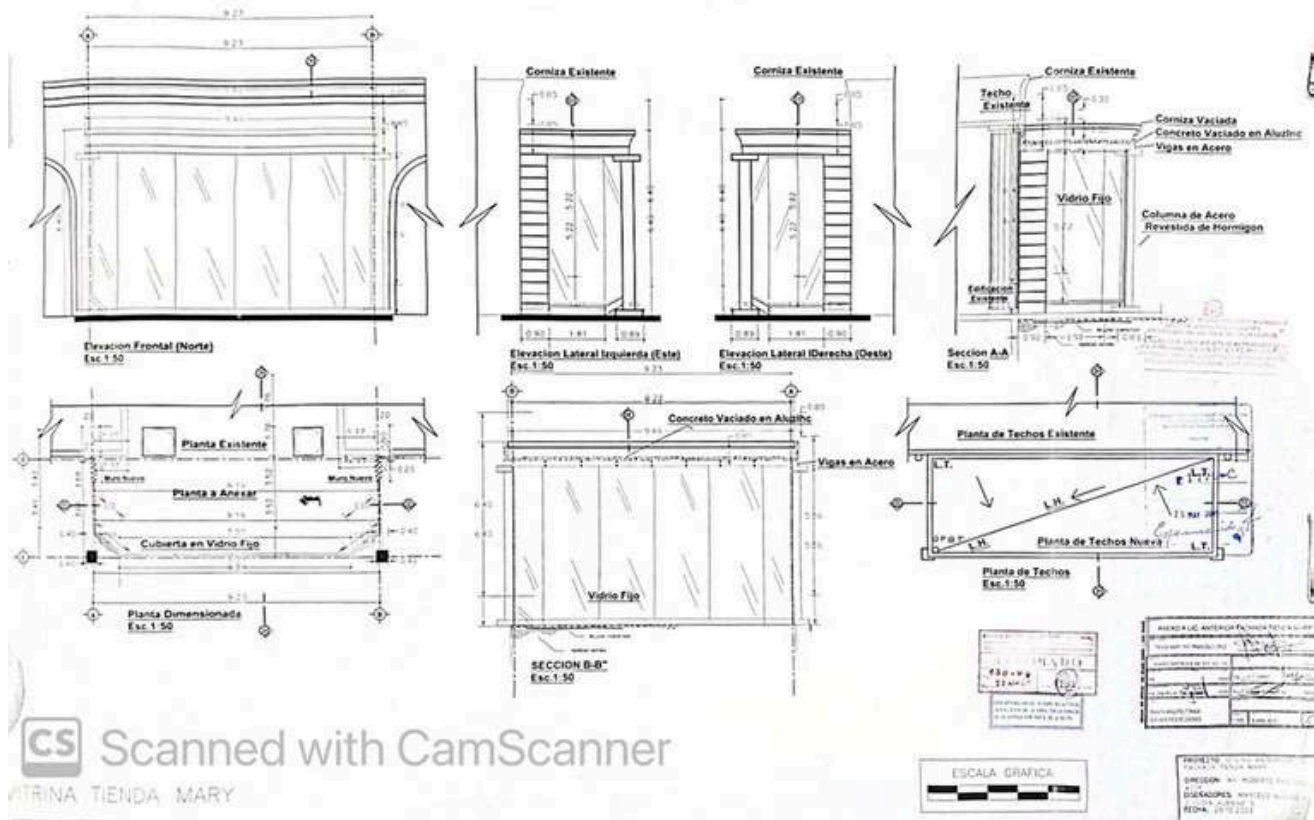
Plano seccional original del arquitecto Juan Pérez Morales (1996), dibujado a mano alzada, donde se observa la resolución espacial de la escalera curva y la cúpula, así como la integración del anexo construido sobre el área de parqueos.



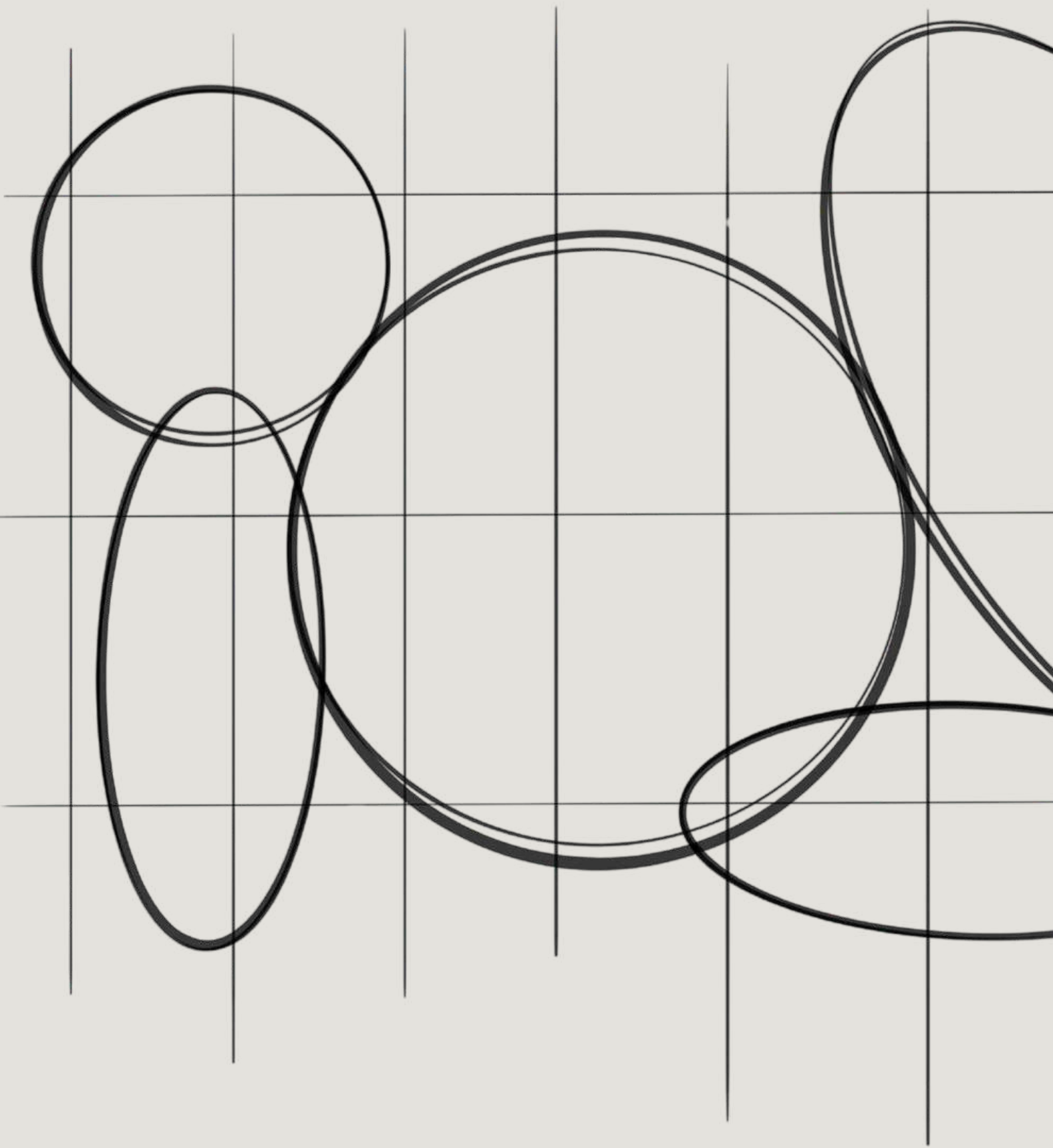
Planta estructural de fundaciones para la expansión del segundo y tercer nivel sobre el parqueo, elaborada por el Arq. Juan Pérez Morales (1997).

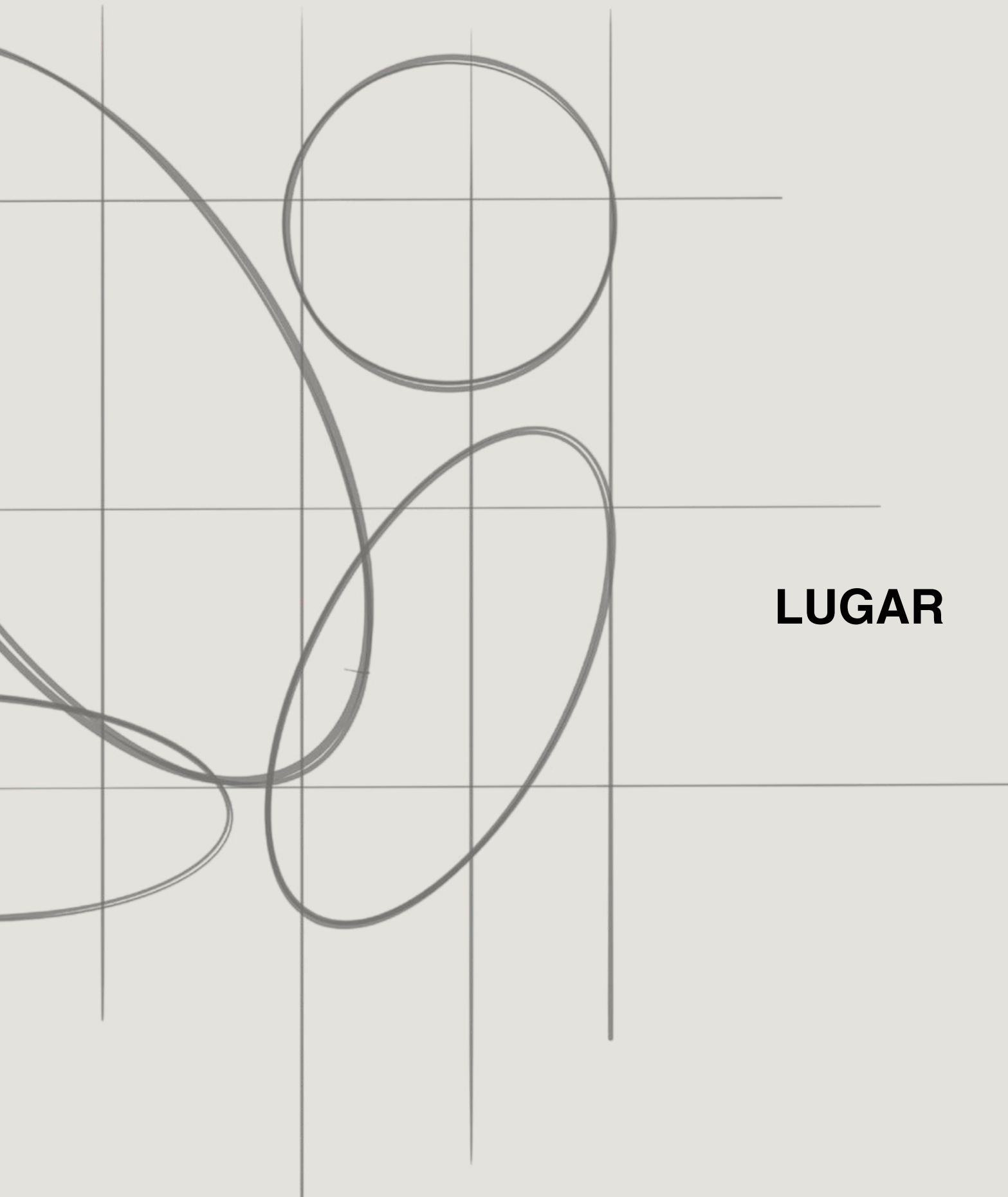


Sección constructiva de la expansión del segundo y tercer nivel sobre el parqueo. Arq. Juan Pérez Morales, 1998



Elevaciones, secciones y planta correspondientes a la remodelación de fachada según planos técnicos de 2008.



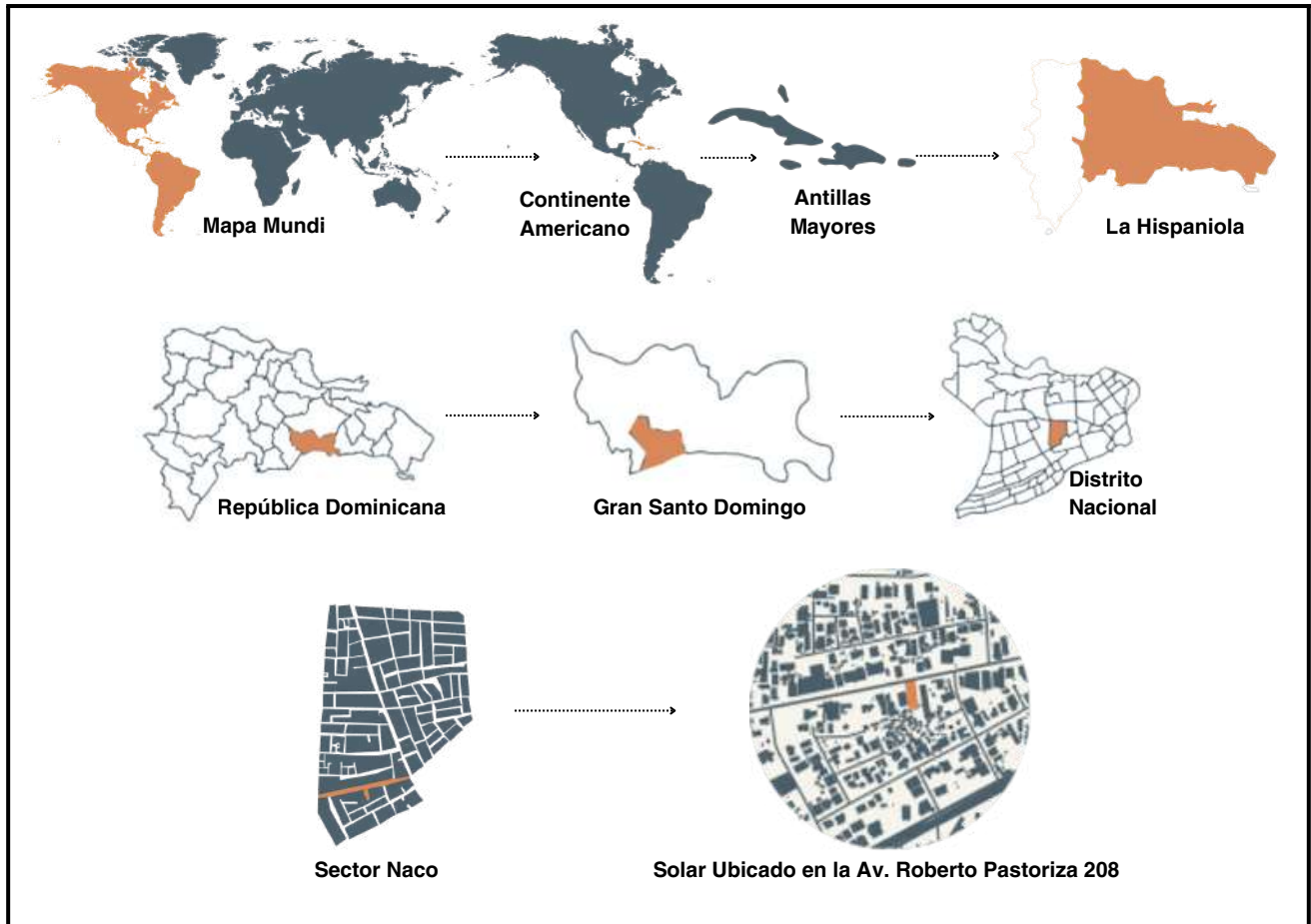


**LUGAR**

# LOCALIZACIÓN Y UBICACIÓN

Figura 2.

Tabla de descripción del usuario



Nota. (2025). Elaboración propia.

El punto de partida del proyecto se fundamenta en las cualidades intrínsecas del lugar, que reúnen condiciones urbanas, técnicas e históricas idóneas para plantear una intervención arquitectónica con alto potencial de impacto. Su excelente localización urbana, la existencia de infraestructura consolidada, la documentación técnica disponible (planos originales y de remodelación) y su historia como punto de referencia comercial en la zona. A esto se suma la posibilidad de recuperar áreas actualmente subutilizadas (tercer nivel y azotea), con accesos estructurales ya previstos desde su concepción original.

La propuesta se apoya, por tanto, en el valor del lugar como catalizador de un nuevos modelos comerciales, entendiendo que la reactivación de inmuebles existentes es una vía sostenible y contextual para responder a las nuevas necesidades de los usuarios sin alterar la continuidad morfológica y funcional del entorno urbano.

Para proponer una intervención arquitectónica coherente con su entorno, es fundamental comprender las condiciones físicas, ambientales y sociales que definen el lugar. En esta sección se presentan los principales aspectos que inciden en el proyecto: topografía, vegetación, contexto histórico, clima, y la ocupación del suelo.

## **CONTEXTO HISTÓRICO Y EVOLUCIÓN URBANA**

El Ensanche Naco, donde se localiza el proyecto, fue concebido en 1959 por la empresa Nacional de Construcciones (NACO) como un ambicioso desarrollo urbanístico fuera de los linderos tradicionales de la ciudad de Santo Domingo. La iniciativa se levantó en los terrenos del antiguo aeropuerto General Andrews, pertenecientes a la familia Hernández Matos, y respondía a la visión estándar, la primera plaza comercial del país “Plaza Naco”, torres de apartamentos, un policlínico (hoy Hospital Central de las Fuerzas Armadas), un templo católico, un destacamento policial y un edificio de oficinas ejecutivas con club privado.

Tal como documenta el arquitecto Gustavo Luis Moré en Casa, Jardín y Ciudad (Imágenes de Nuestra Historia, 2013), el proyecto fue resultado de una visión colectiva en la que participaron arquitectos de renombre como Guillermo González, Amable Frómata y Marcial Pou, bajo la promoción del ingeniero Juan Bernal. Frómata, en particular, dejó una huella significativa en la consolidación del sector, con proyectos como Plaza Naco (1967-1970), la Torre La Cumbre y el desaparecido Autocinema Naco, que marcaron un cambio de escala en la ciudad. Junto a ellos, arquitectos como Manuel Baquero Ricart y, especialmente, Edgardo “Gay” Vega Malagón contribuyeron al carácter del barrio.

Vega Malagón desarrolló una abundante producción de arquitectura residencial caracterizada por su flexibilidad y claridad tipológica, que le permitió adaptarse con el tiempo a usos comerciales diversos. Ejemplo pionero de esta arquitectura es la Casa Tavares (1954), frente al parquecito de La Lira, aún conservada en su estado original. Estas viviendas, conocidas genéricamente como “las casas de Naco”, constituyen un legado urbano que muestra cómo la planificación inicial del sector dio cabida a transformaciones progresivas y reciclajes funcionales sin perder su coherencia formal.

Este modelo planificado convirtió a Naco en un referente del urbanismo moderno en la República Dominicana. Sin embargo, a partir de los años 2000, la presión inmobiliaria del Polígono Central impulsó un acelerado cambio hacia usos mixtos, comerciales y corporativos.

Este proceso ha generado tensiones en la infraestructura existente y ha provocado la desaparición o transformación radical de edificaciones originales, muchas veces en detrimento de su valor arquitectónico.

En este contexto, se hace evidente la necesidad de promover intervenciones que no solo respondan a las nuevas demandas programáticas, sino que también preserven la memoria urbana y el patrimonio construido del sector. (Ver Anexos)

## TOPOGRAFÍA

La zona de intervención se encuentra dentro del Polígono Central de Santo Domingo, caracterizada por una topografía prácticamente llana, sin pendientes significativas ni escorrentías naturales notorias. Esta condición facilita la implementación de estrategias de accesibilidad universal y reduce la necesidad de grandes movimientos de tierra durante la ejecución de obras.

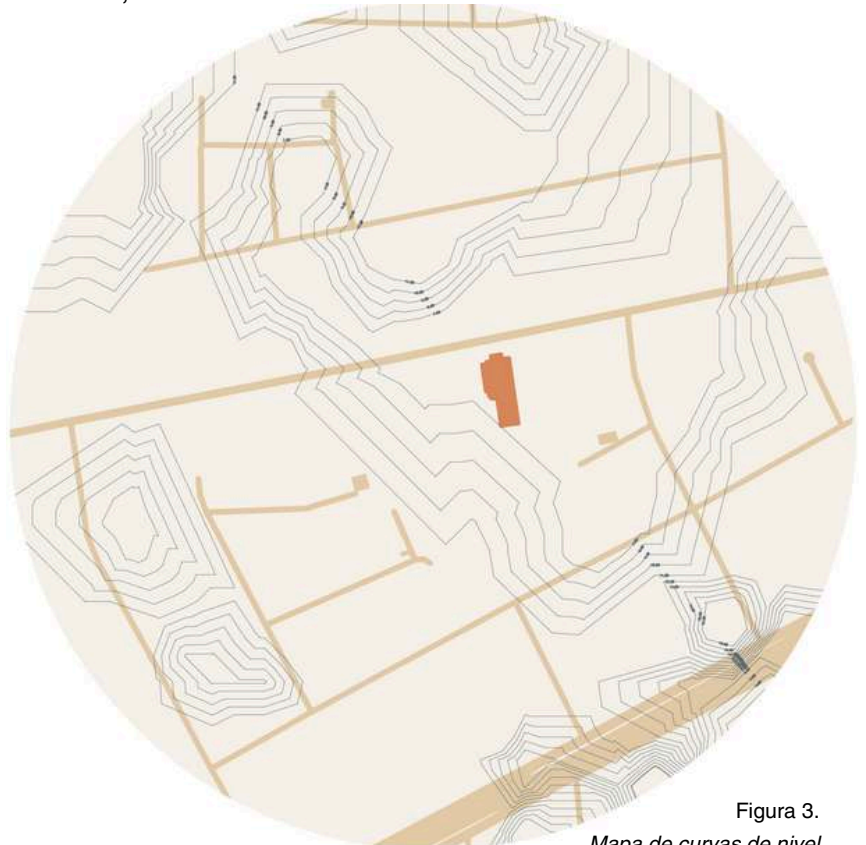


Figura 3.  
*Mapa de curvas de nivel*

## VEGETACIÓN Y VIDA SILVESTRE

La vegetación del área responde al patrón típico de barrios densamente edificados. En su mayoría, corresponde a espacios privados, presentes en jardines residenciales y frentes de locales comerciales, más que a áreas públicas. En el caso específico de la Avenida Roberto Pastoriza, algunos establecimientos incorporan vegetación ornamental propia en sus fachadas, principalmente palmas y laureles de baja altura, lo que aporta puntualmente al paisaje urbano, aunque sin configurar un sistema verde continuo ni estructurado.

En términos de vida silvestre, no se identifican ecosistemas nativos ni hábitats relevantes, limitándose la fauna observada a especies urbanas comunes como tórtolas y gorriones.

En cuanto a áreas verdes públicas, las más próximas al inmueble se encuentran fuera del radio inmediato: el Parque La Lira (450 m al oeste), el Parque La Arboleda frente al Hospital Corazones Unidos (915 m al este), y el Parque Olímpico Juan Pablo Duarte (a 1.15 km). Esto evidencia que en la proximidad cercana no existen espacios verdes públicos accesibles, y que aproximadamente el 70% de la vegetación presente en la zona corresponde a propiedad privada, lo que limita su aporte colectivo al espacio urbano.



## CLIMA

El clima de la ciudad es tropical húmedo, con temperaturas que oscilan entre los 26°C y 32°C a lo largo del año. La estación lluviosa se extiende de mayo a noviembre, siendo determinante el diseño de cubiertas, drenajes pluviales y estrategias pasivas de ventilación y sombreadamiento. Estas condiciones también exigen materiales resistentes a la humedad y una correcta orientación de los espacios para garantizar el confort térmico interior.

## ASOLAMIENTO Y CONTROL SOLAR

**Oeste:** Es la fachada más crítica, recibiendo el sol intenso de la tarde. Requiere protección mediante parasoles, pieles metálicas perforadas o vegetación densa.

**Sur:** Recibe radiación solar directa gran parte del día, especialmente en verano, por lo que también necesita elementos de control solar.

**Este:** Recibe sol de la mañana (menos intenso) y coincide con la dirección del viento predominante, por lo que se puede aprovechar con filtros solares que permitan la ventilación cruzada.

**Norte:** Es la orientación más estable y con menor incidencia solar, ideal para superficies acristaladas o vitrinas.

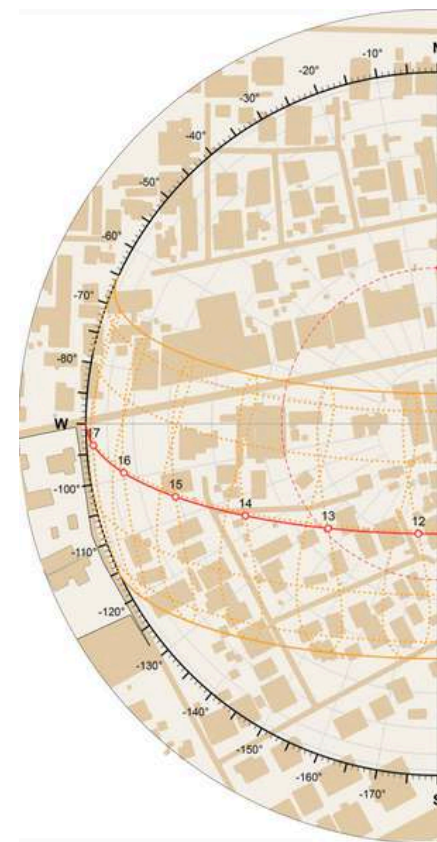


Figura 5.  
Mapa de Asolamiento



Figura 6.  
Mapa de Vientos

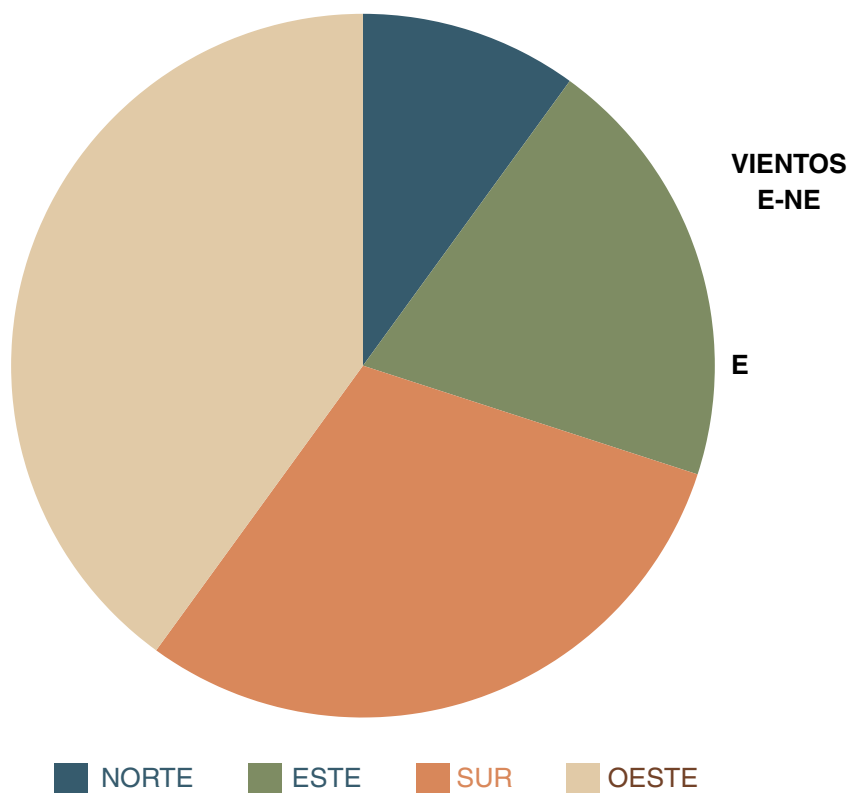
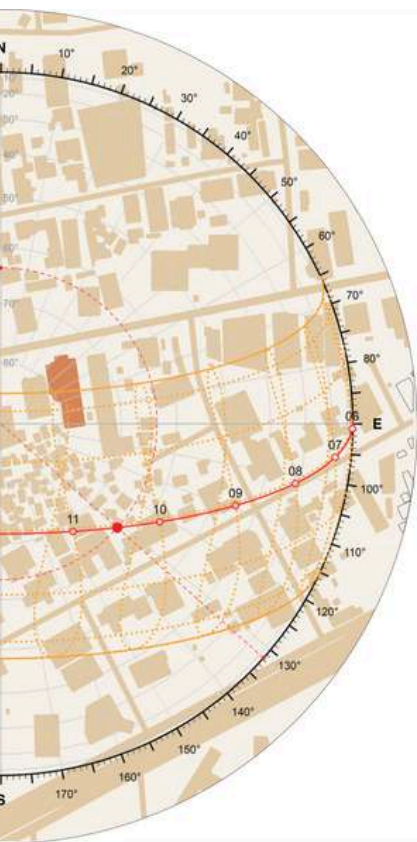
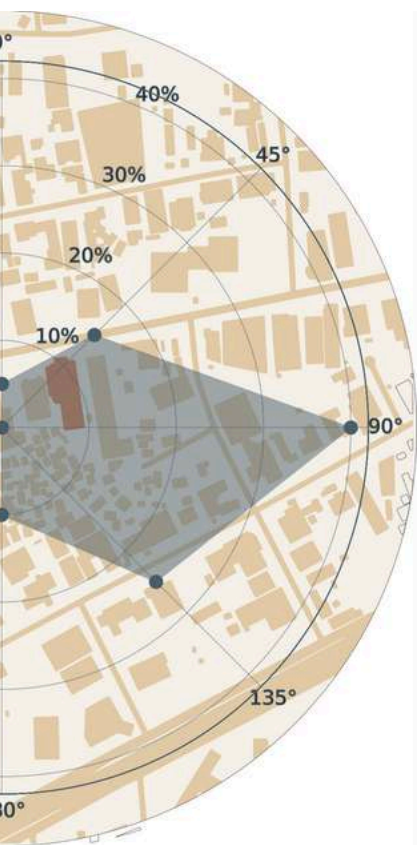


Figura 7.  
Análisis Solar y Viento



## LLENO Y VACÍO

El análisis de llenos y vacíos del área revela un contraste claro entre el tejido urbano planificado del Ensanche Naco y la trama irregular del asentamiento colindante de La Yuca. Naco presenta una morfología ordenada, con manzanas regulares, edificaciones de gran escala y espacios abiertos definidos, mientras que La Yuca muestra una granulometría urbana más fina, producto de un crecimiento espontáneo, con alta densidad, lotes reducidos y escasos vacíos urbanos.

Esta diferencia evidencia la coexistencia de dos modelos de desarrollo urbano opuestos: uno formal y estructurado frente a otro informal y compacto. En los mapas, la transición entre ambos tejidos se percibe como un borde abrupto que, más allá de una separación física, representa una brecha social y funcional. Comprender esta dualidad es clave para interpretar las dinámicas del lugar y reconocer en ese límite una oportunidad de articulación e integración urbana, capaz de vincular de forma más armónica los dos contextos.



Figura 8.  
*Mapa de llenos y vacíos*



Figura 9.  
*Mapa de llenos y vacíos*

## TRAMA URBANA

La configuración del trazado vial evidencia una estructura orgánica, con manzanas irregulares, callejones internos y calles residenciales de baja jerarquía que conviven con vías principales como la Av. Roberto Pastoriza y la Av. 27 de febrero. Esta trama refleja vías con un crecimiento urbano no planificado, pero con una estructura lo suficientemente consolidada como para sustentar una nueva propuesta que dialogue con lo existente.

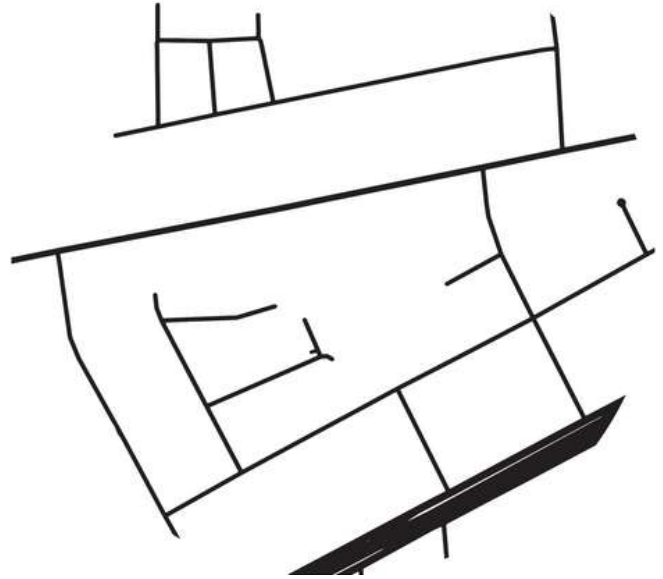


Figura 10.  
*Mapa de trama urbana. Vías*



Figura 11.  
*Mapa de trama urbana. Manzanas*



en horas pico, lo que refuerza la necesidad de una planificación vial coordinada en este tramo.

En conjunto, el tramo presenta un flujo vehicular alto pero estable, compatible con su vocación comercial y su ubicación estratégica dentro del tejido vial de Naco. (Ver anexos para los gráficos detallados por día y horario.)

## INFRAESTRUCTURA PEATONAL Y ACCESIBILIDAD

Aunque el sector presenta un alto flujo peatonal, las condiciones actuales de accesibilidad no son óptimas. Existen tramos de acera reducida, ausencia de rampas o elementos que interrumpen el paso continuo. Este diagnóstico señala una oportunidad de intervención para dignificar la experiencia peatonal, especialmente considerando el perfil urbano de los usuarios del proyecto.

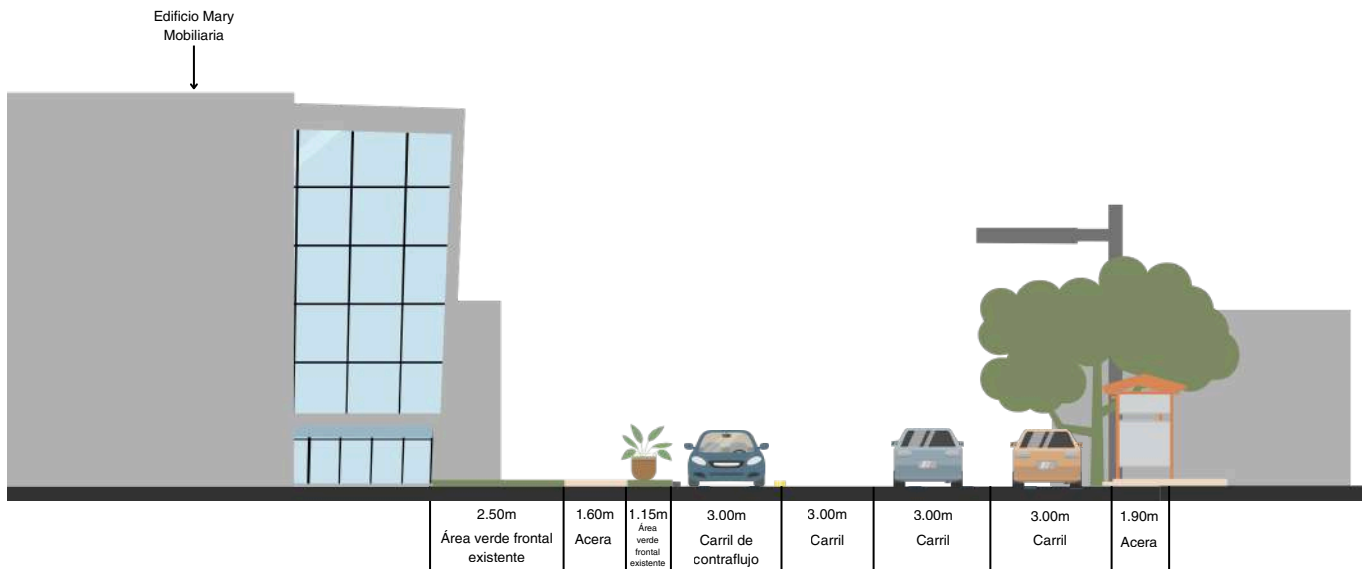


Figura 13.  
Sección Vial. Av Roberto Pastoriza; Tramo entre Av. Tiradentes y Lope de Vega  
Nota. Elaboración Propia (2025).

## SENTIDO DE VÍAS

Un aspecto distintivo de este tramo de la Avenida Roberto Pastoriza es que constituye el único segmento con doble sentido de circulación, condición que otorga al sitio una ventaja estratégica dentro del Polígono Central de Santo Domingo. Esta característica mejora la accesibilidad vehicular y peatonal, permitiendo accesos directos y fluidos hacia dos de las principales arterias viales de la ciudad: la Avenida Tiradentes y la Avenida Lope de Vega.

La doble vía favorece la conectividad y potencia el valor urbano y comercial del entorno, consolidando al inmueble como un punto de enlace funcional y estratégico dentro de la dinámica de movilidad del sector.



>< Doble vía  
> Una vía

Figura 14.  
Mapa de Dirección Vial

## TRANSPORTE PÚBLICO Y ALTERNATIVAS DE MOVILIDAD

Frente al edificio se localiza una parada de la Ruta Naco de la OMSA, situada justo al otro lado de la acera sobre la avenida Roberto Pastoriza. Esta ruta conecta la avenida Gustavo Mejía Ricart con la Autopista Duarte, lo que le otorga una cobertura estratégica para el desplazamiento de empleados y visitantes desde distintos puntos de la ciudad. Su ubicación representa una ventaja significativa, especialmente para los usuarios internos que no poseen vehículo propio, al garantizar un acceso directo mediante transporte público formal. (Ver anexo)

Datos relevantes de la Ruta Naco (OMSA):

• **Horario:**

- Lunes a viernes: 5:45 a.m. – 11:00 p.m.
- Sábados y domingos: 6:00 a.m. – 10:00 p.m.

• **Costo:** RD\$15.00 por pasajero

A ello se suma la presencia constante de carros públicos informales, que circulan con alta frecuencia en esta vía, y la disponibilidad de plataformas de movilidad privada como Uber e InDrive, que amplían las opciones de desplazamiento.

No obstante, persisten deficiencias en la infraestructura peatonal, entre ellas

cruces poco señalizados, aceras irregulares o interrumpidas y una limitada accesibilidad para personas con movilidad reducida, factores que disminuyen la seguridad y la comodidad de los peatones en la zona.



Figura 15.  
Mapa de transporte público formal

## USO DE SUELO ALREDEDOR

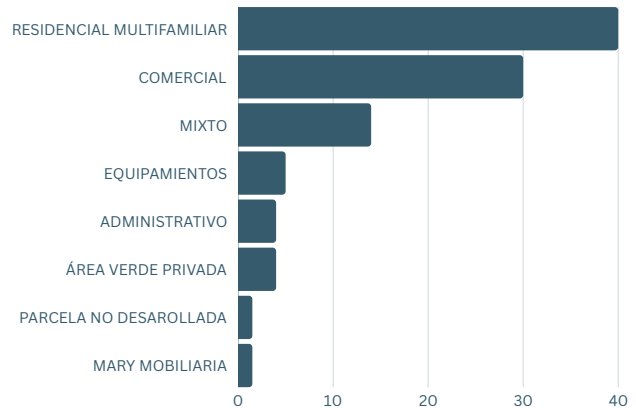


Tabla 1. Gráfico de uso de suelo de un radio de 300m partiendo del solar.

El inmueble objeto del proyecto se localiza en un entorno urbano de uso mixto, donde coexisten edificaciones residenciales, comerciales, educativas y de servicios. En su entorno inmediato se pueden identificar oficinas corporativas, consultorios médicos, salones de belleza, restaurantes, pequeños comercios y algunos bloques residenciales que aún se mantienen.

Esta mezcla de usos corresponde a un tejido urbano diverso y activo durante el día, aunque con ciertas tensiones en términos de movilidad, estacionamiento y carga urbana. El uso de suelo ha evolucionado en las últimas décadas, permitiendo mayores densidades, especialmente en la Av. Roberto Pastoriza y una transición hacia modelos más verticales y especializados, lo que hace particularmente valioso un inmueble que, como este, cuente con condiciones estructurales preexistentes y posibilidades de reconversión funcional.

La ubicación del proyecto representa una oportunidad estratégica para reforzar el carácter de destino especializado inculcado al diseño, el arte y la arquitectura, integrándose a la dinámica comercial del sector sin perder la escala humana del entorno inmediato.

Estos mapas evidencian cómo, con el paso del tiempo, el polígono central ha evolucionado hacia un tejido cada vez más compacto, con menor presencia de espacios abiertos. Esto refuerza la relevancia de proyectos que aporten calidad urbana, integración paisajística y oportunidades de espacio público en un contexto de creciente saturación.

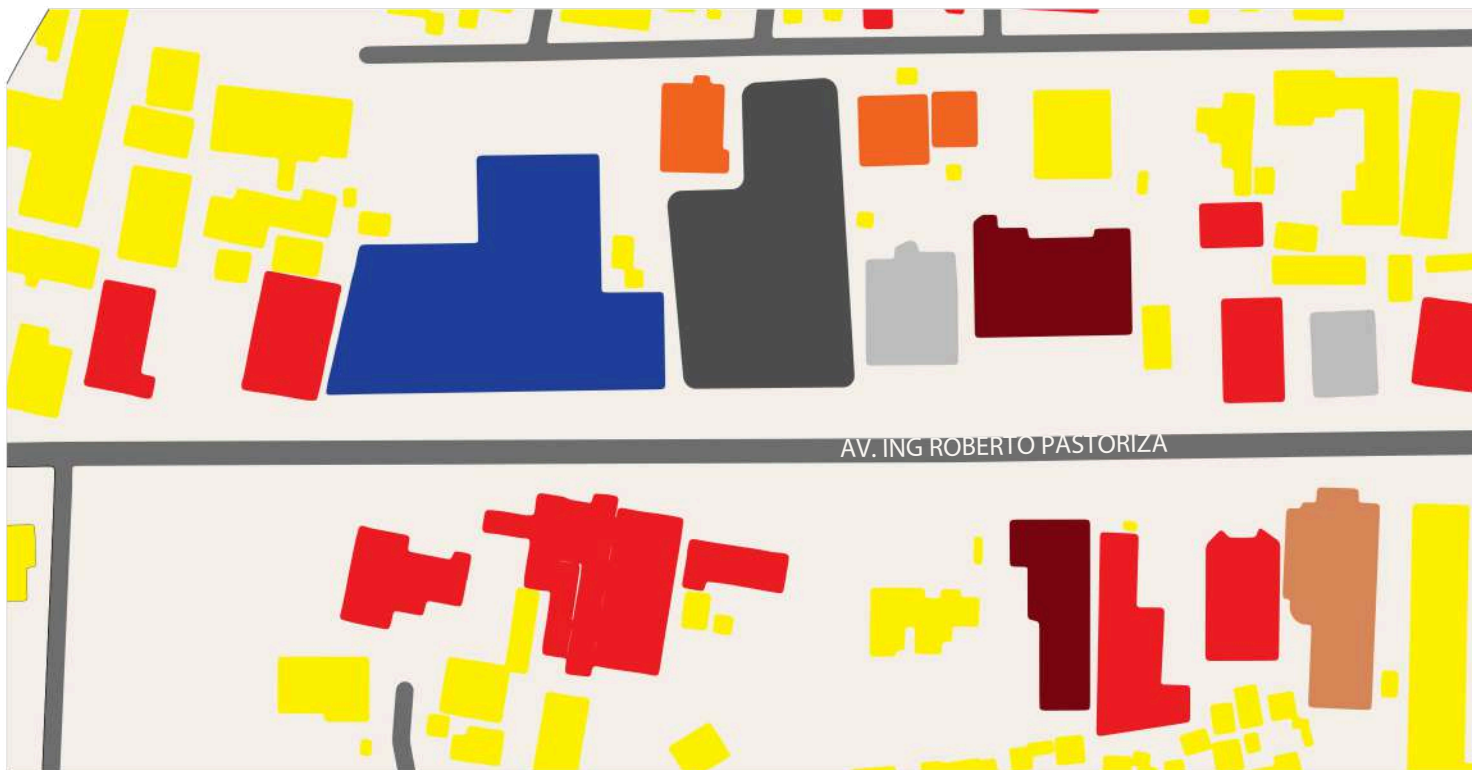




Figura 16.  
Mapa de Uso de Suelo



- RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR
- COMERCIAL
- MIXTO
- EQUIPAMIENTOS
- ADMINISTRATIVO
- AREA VERDE PRIVADA
- PARCELA NO DESARROLLADA
- TORRE DE PARQUEOS EXTERNA
- MARY MOBILIARIA

## MATERIALIDAD DE FACHADAS EN LA AV. ROBERTO PASTORIZA



- Mary Mobiliaria
- Muro Cortina
- Hormigón
- Material Metálico
- Fachada con Revestimiento Externo
- Revestimiento en Piedra Natural
- Parcela no Desarrollada

El análisis de la Av. Roberto Pastoriza evidencia un paisaje urbano marcadamente comercial, donde conviven torres de distintas escalas con plazas de baja altura. Esta condición ha dado lugar a una gran diversidad en el uso de materiales de fachada, reflejo de la evolución fragmentada del sector y de las diferentes etapas de desarrollo inmobiliario.

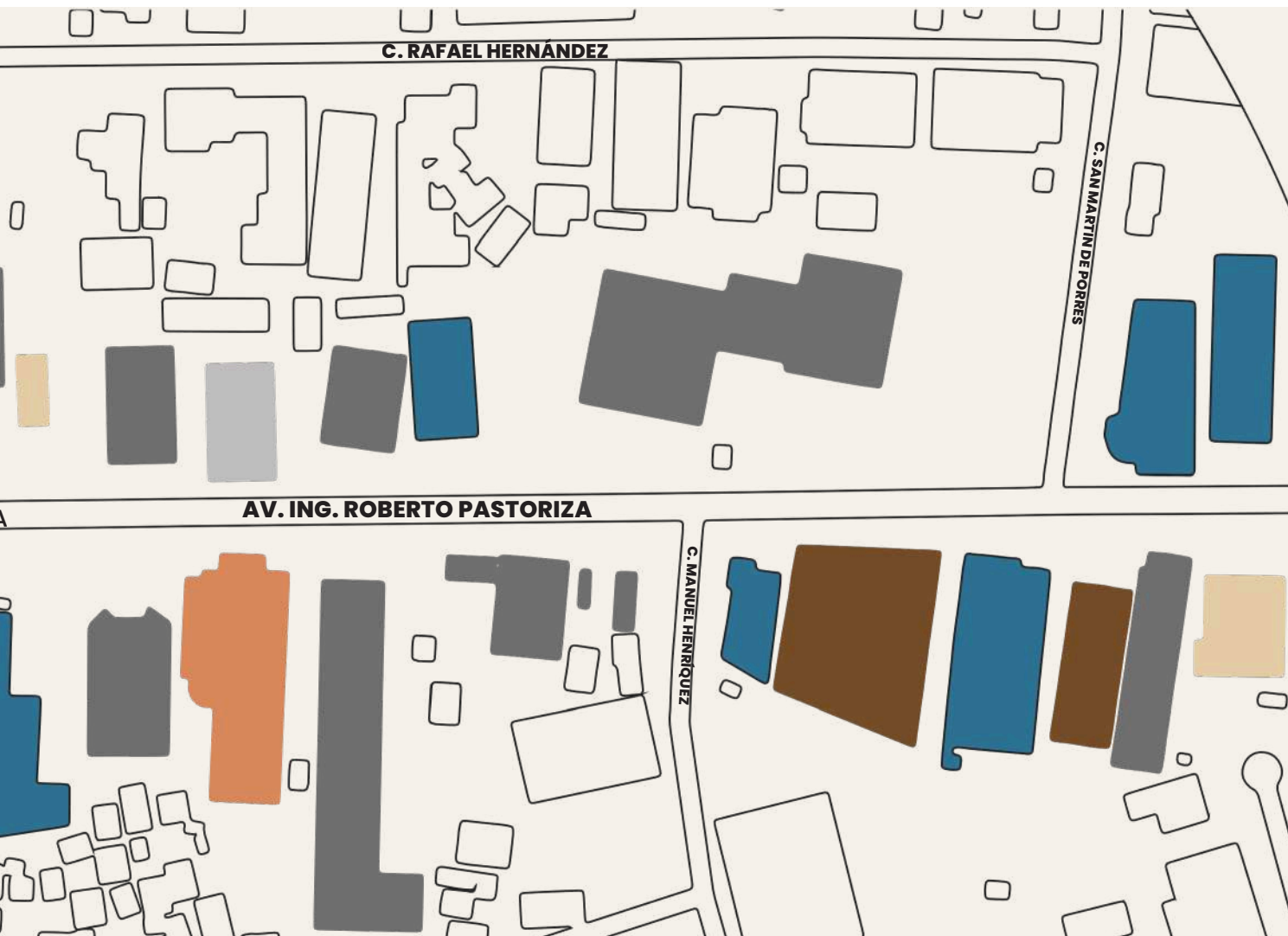
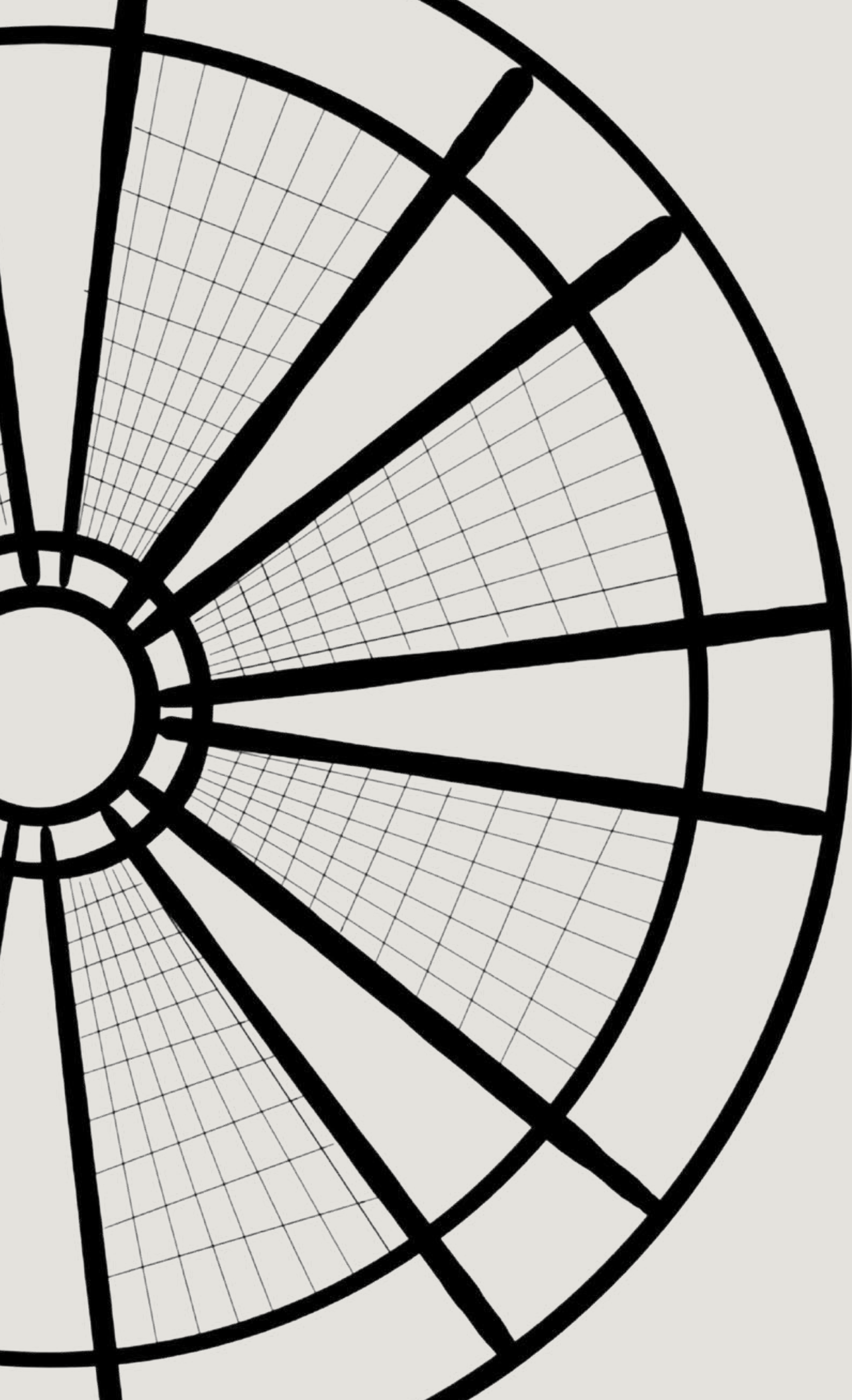


Figura 17.  
*Mapa de Materialidad de Fachadas*

Sin embargo, dentro de esa heterogeneidad, se observa una clara predominancia de soluciones en muro cortina y hormigón expuesto o revestido, que otorgan a la avenida una identidad vinculada tanto a la modernidad corporativa como a la tradición constructiva local. Esta mezcla revela, por un lado, la búsqueda de transparencia, ligereza y proyección internacional asociada a las fachadas de vidrio; y por otro, la permanencia de un lenguaje más sobrio y masivo propio del hormigón. En conjunto, la avenida se presenta como un escenario híbrido, donde la materialidad de las fachadas refleja simultáneamente las aspiraciones de renovación y los arraigos de la construcción dominicana contemporánea.



# **RESTRICCIONES LEGALES Y REGULATORIAS EXISTENTES**

## RESTRICCIONES LEGALES Y REGULATORIAS EXISTENTES

El proyecto se localiza en una zona clasificada como uso mixto según el Plan de Ordenamiento Territorial vigente del Distrito Nacional, lo que permite una combinación de actividades comerciales, administrativas y residenciales. Esta clasificación es clave para la propuesta de rehabilitación planteada, pues proporciona un marco normativo flexible para la integración de distintos programas funcionales. No obstante, la edificación debe cumplir con una serie de regulaciones urbanas y técnicas para ser rehabilitada y ampliada conforme a los lineamientos municipales.

Las principales restricciones que deben observarse incluyen:

Normativa/Regulación	Descripción Técnica
Zonificación y Usos de Suelo	Según el Reglamento de Zonificación del Distrito Nacional, el inmueble se encuentra en una zona de uso mixto, permitiendo la coexistencia de funciones comerciales, residenciales y administrativas. Se deben respetar los coeficientes de ocupación (COS) y utilización del suelo (CUS), así como las alturas máximas establecidas para el sector.

Normativa/Regulación	Descripción Técnica
Normativas de Accesibilidad Universal	La normativa nacional exige la incorporación de criterios de accesibilidad universal, garantizando la eliminación de barreras arquitectónicas mediante la instalación de rampas, ascensores, señalización braille y pasamanos, conforme a los estándares establecidos para edificaciones de uso público.
Reglamento de Parqueo	El Reglamento de Parqueo determina la proporción mínima de espacios vehiculares requeridos en función del uso y la superficie construida. El diseño deberá prever soluciones eficientes y normativamente viables para el estacionamiento vehicular, considerando además flujos peatonales y accesos de servicio.
Códigos de Construcción y Seguridad Estructural	El proyecto deberá ajustarse a los códigos técnicos nacionales para edificaciones, incluyendo normas sobre estabilidad estructural, resistencia sísmica, instalaciones eléctricas, ventilación, iluminación natural y artificial, sistemas contra incendios y condiciones de salubridad, conforme a lo dispuesto en los reglamentos constructivos vigentes.

Normativa/Regulación	Descripción Técnica
Regulación sobre Intervención de Edificaciones Existentes	Aunque el inmueble no cuenta con una declaratoria patrimonial, su intervención exige respetar la lógica estructural y espacial original. Cualquier adición de niveles o modificaciones significativas deberán sustentarse en estudios técnicos que garanticen la integridad estructural y la coherencia con el lenguaje arquitectónico preexistente.

Tabla 2. Resumen del Ayuntamiento del Distrito Nacional

Nota. Elaboración Propia (2025). Adaptado de Revista Arquitecto. Suplemento 2007, edición 1, marzo 2007 | EDICIÓN Carmen Ortega, Lourdes Periche COLABORACIÓN Ayuntamiento del Distrito Nacional

Esta normativa se convierte no solo en un marco técnico, sino en una herramienta de validación de la intervención propuesta, asegurando que el proceso de rehabilitación respete tanto el carácter del edificio existente como el entorno urbano consolidado del sector Naco.

La avenida Roberto Pastoriza se clasifica como vía secundaria tipo B, con normativas específicas de retiro y colindancia. El edificio analizado cumple con estos lineamientos al disponer de linderos laterales de 3.30 m, superiores a lo exigido por la normativa, así como retiros frontales y posteriores adecuados. Este cumplimiento asegura tanto la conformidad legal como condiciones apropiadas de habitabilidad y seguridad urbana.

## PLAN DE DENSIFICACIÓN HABITACIONAL Y DE CONSTRUCCIÓN



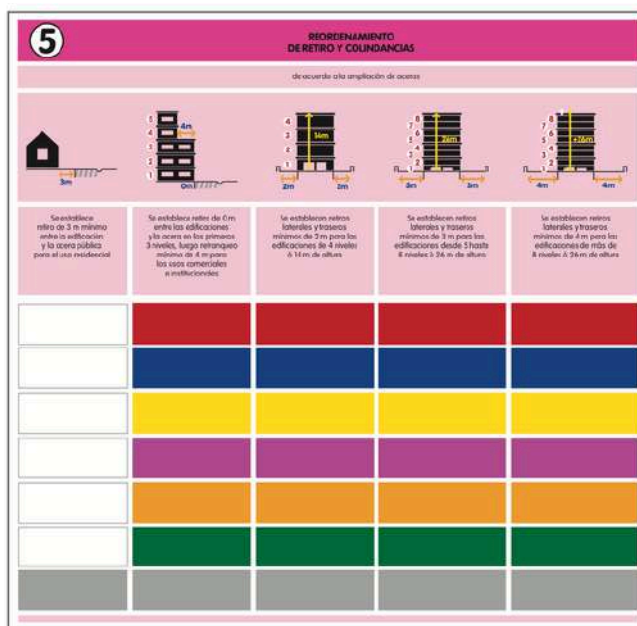
### Alta densidad habitacional

- Se establece alta densidad habitacional y de construcción incluyendo las calles F. Félix Miranda y Calle 5.
- Densidad habitacional 800-1000 hab/ha
  - Factor de construcción máxima 1,150%
  - Factor de ocupación en planta del suelo 80%
  - La altura mínima será de 4 pisos ó 14 m
  - La altura máxima será de 14 pisos ó 48 m

## REORDENAMIENTO DE RETIRO Y COLINDANCIAS

### Vías Secundarias Tipo B

Av. Roberto Pastoriza



Tablas de la Revista Arquitecto. Suplemento 2007, edición 1, marzo 2007 | EDICIÓN Carmen Ortega, Lourdes Periche COLABORACIÓN Ayuntamiento del Distrito Nacional

## NORMATIVAS DE CIRCULACIÓN VERTICAL

El Reglamento de Circulación Vertical del Ministerio de Obras Públicas y Comunicaciones (MOPC, 2da edición) establece los parámetros mínimos de diseño para los medios de circulación vertical, con el fin de garantizar condiciones adecuadas de seguridad, accesibilidad y eficiencia durante la evacuación. Dichas disposiciones regulan tanto las escaleras de emergencia y las escaleras secundarias como los accesos a ascensores dentro de edificaciones de uso colectivo o comercial.

En el caso de las **escaleras de emergencia**, la normativa establece que el ancho de acceso al medio de circulación vertical debe estar comprendido entre 1.25 m y 1.50 m, mientras que el ancho libre mínimo para comercios individuales debe ser de 1.20 m, según la tabla de “Ancho Mínimo Libre en Tramos de Escaleras” del MOPC. Por su parte, las **escaleras secundarias internas de servicio** deben contar con un ancho mínimo de circulación de 0.80 m, garantizando tránsito funcional y seguro para el personal y usuarios en zonas operativas. En cuanto a los **accesos ascensores**, la normativa exige un ancho mínimo de área de circulación de 1.50 m, permitiendo una maniobrabilidad adecuada y accesibilidad universal, especialmente para personas con movilidad reducida.

El proyecto cumple y en la mayoría de los casos supera estos valores normativos, con escaleras de emergencia que

presentan un ancho de acceso al medio de circulación de 4.50 m y un ancho útil de 1.30 m, superando los mínimos requeridos y garantizando una circulación segura y fluida durante la evacuación. Asimismo, la escalera secundaria interna de servicio cumple con el ancho de 0.80 m establecido, conforme a la normativa para escaleras interiores de servicio. Finalmente, los accesos a los ascensores disponen de un ancho de circulación de 2.30 m, superior al mínimo exigido de 1.50 m, lo que asegura condiciones óptimas de accesibilidad y confort.

De esta manera, se confirma que el diseño del proyecto cumple plenamente con las normativas vigentes del MOPC, garantizando condiciones seguras, accesibles y eficientes en todos los medios verticales del edificio.

Tipo de Núcleo Vertical	Normativa MOPC (2da Edición)	Condición en el Proyecto
<b>Escaleras de emergencia</b>	Ancho de acceso al medio de circulación vertical: entre 1.25 m y 1.50 m. Ancho libre mínimo en tramos de escaleras para comercios individuales: 1.20 m.	Acceso al medio de circulación de 4.50 m y ancho útil de 1.30 m. Supera los valores mínimos establecidos.
<b>Escalera secundaria interna de servicio</b>	Ancho mínimo de circulación en interiores o escaleras secundarias: 0.80 m.	Ancho de circulación de 0.80 m. Cumple con el valor mínimo exigido.
<b>Accesos a ascensores</b>	Ancho mínimo del área de circulación frente al acceso: 1.50 m.	Ancho de acceso de 2.30 m. Supera el valor mínimo normativo.

FIGURA 1  
ANCHO DEL ACCESO AL MEDIO DE CIRCULACIÓN VERTICAL

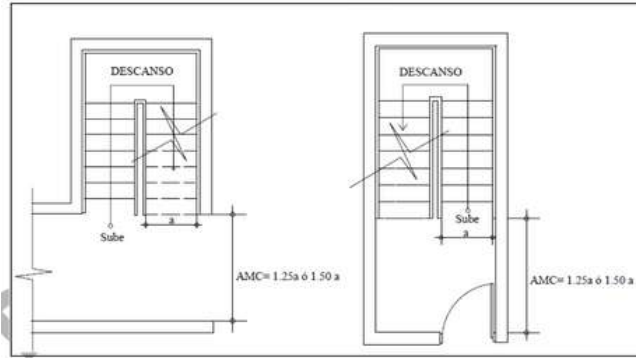


Figura 18  
Referencia sobre Escaleras de Emergencias en las normativas de circulación vertical del MOPC

TABLA 2  
ANCHO MÍNIMO LIBRE EN TRAMOS DE ESCALERAS

Tipo de Escalera según Ocupación	Ancho Libre en metros
<b>Escaleras Principales</b>	
a) Uso Público (escuelas, hospitales, iglesias, centros comerciales, teatros, cines, lugares de reunión y otros similares)	1.40
b) Apartamentos, Oficinas y Comercios individuales	1.20
c) Escaleras principales con ojo, para edificios de apartamentos de hasta 5 pisos, y comercios individuales con una ocupación menor de 20 personas	1.10
<b>Escaleras Secundarias</b>	
a) Escaleras en el interior de viviendas unifamiliares y escaleras secundarias en general	1.00
b) Escaleras de caracol interna, incluyendo la barra central de 0.10 m, en Oficinas y Tiendas individuales	1.70 (Diámetro)
c) Escaleras de servicio (véase definición 18 del Artículo 4)	0.80

Figura 19  
Tabla y referencia sobre Escaleras de Servicio en las normativas de circulación vertical del MOPC

FIGURA 2  
ANCHO DEL ACCESO A LOS ASCENSORES

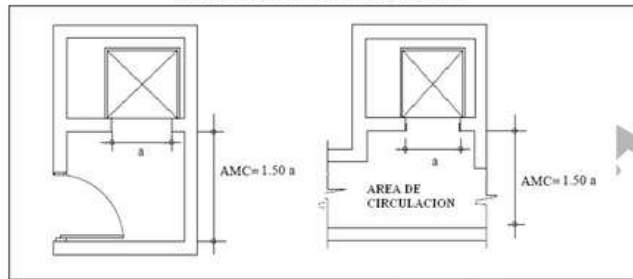


Figura 20.  
Referencia sobre ascensores en las normativas de circulación vertical del MOPC





# USUARIO

## DESCRIPCIÓN DEL USUARIO Y DEL CLIENTE

El proyecto está dirigido a un perfil de usuario diverso pero vinculado por intereses comunes en torno al diseño, la arquitectura, el arte, la decoración, el table top y la gastronomía contemporánea. Se prioriza la creación de un espacio que funcione no solo como lugar de consumo, sino como plataforma de encuentro entre creadores, marcas y clientes finales.

### Usuarios externos (clientes y visitantes):

Cliente y Visitante	Descripción del Usuario
Consumidor aspiracional	Corresponde al segmento de adultos jóvenes entre 25 y 40 años, profesionales del ámbito creativo o emprendedores con formación universitaria, interesados en productos de diseño que comuniquen autenticidad, estética y pertenencia. Dentro de este grupo destacan parejas jóvenes en proceso de consolidación de su hogar, con un enfoque en mobiliario, piezas decorativas y objetos funcionales de calidad.

Cliente y Visitante	Descripción del Usuario
Usuario profesional o gremial	Incluye arquitectos, diseñadores, artistas visuales y marcas emergentes, quienes encuentran en este espacio un lugar para la exposición, comercialización y vinculación profesional. Para este perfil, el edificio funciona como una extensión de su identidad profesional, reforzando redes de colaboración y proyectando sus valores a través de una curaduría arquitectónica coherente.
Cliente consolidado	Comprende usuarios de más de 40 años con experiencia previa en proyectos de diseño y un alto poder adquisitivo. Este público valora la calidad integral del producto, el servicio personalizado y la atmósfera arquitectónica del espacio, priorizando entornos bien concebidos que ofrezcan distinción, exclusividad y atención al detalle.

Tabla 3. Nota. Elaboración Propia (2025).

Según el Estudio de Consumo Cultural y Hábitos de Compra 2023 (INTEC y Marketing Hoy), más del 64% de los consumidores dominicanos entre 25 y 55 años prefieren experiencias presenciales si el espacio agrega valor a la experiencia (servicio, estética, atmósfera, curaduría).

Además, se ha observado un crecimiento del 22% en el sector de decoración y lifestyle en tiendas físicas entre 2022 y 2023, especialmente en los segmentos medios-altos.

### Usuarios internos (empleados y colaboradores)

Además de los usuarios externos, el edificio será ocupado de forma continua por una comunidad laboral diversa, cuyas funciones son esenciales para la operatividad diaria del espacio. Se estima que, considerando la proyección de entre cuatro a cinco unidades comerciales y un espacio gastronómico tipo deli, el volumen de personal interno alcanzará entre 50 a 55 personas, distribuidas en diferentes áreas de operación y servicios. Esta variedad funcional exige una infraestructura de soporte eficiente, organizada y adaptada a las distintas tipologías de uso.

Los perfiles contemplados incluyen:

Empleados y colaboradores	Descripción del Usuario
Asesores de ventas especializados	Personal de atención al cliente vinculado a las tiendas de diseño, decoración, mobiliario y table top. Su desempeño requiere espacios con buena visibilidad interior, áreas de descanso cercanas y circulación fluida hacia zonas de exhibición y almacenamiento.

Empleados y colaboradores	Descripción del Usuario
Arquitectos y diseñadores in-house	Profesionales vinculados directamente a las marcas arrendatarias o contratados por el propio centro, que ofrecen servicios de personalización de espacios, asesoría en diseño y dirección de proyectos. Se prevé la incorporación de oficinas y talleres técnicos acondicionados con criterios de confort lumínico, acústico y espacial.
Personal operativo de apoyo	Incluye conductores, mensajeros, porteros y personal auxiliar para tareas logísticas como carga, descarga y distribución de mercancía. Se proyectan accesos diferenciados, rampas de servicio y circulaciones independientes para mantener la eficiencia y discreción operativa.
Personal de mantenimiento, seguridad y limpieza	Encargados del funcionamiento estructural y del cuidado de las zonas comunes, incluyendo baños, fachadas, jardinería y supervisión de seguridad. Sus necesidades incluyen áreas técnicas, lockers, espacios de almacenamiento y puestos de vigilancia bien ubicados.

Empleados y colaboradores	Descripción del Usuario
Equipo del área gastronómica	·En el caso del restaurante/deli propuesto, se requerirá un equipo completo compuesto por cocineros, ayudantes de cocina, camareros y encargados de barra. El diseño prevé zonas de cocina industrial con ventilación adecuada, accesos a servicios sanitarios diferenciados y áreas de pausa para el personal.
Equipo administrativo y contable	Personal vinculado a la gestión comercial, financiera y operativa de cada marca. Se contemplan oficinas administrativas con acceso controlado, conectividad, almacenamiento documental y zonas de reunión internas.

Tabla 4.

Nota. Elaboración Propia (2025).

### Condiciones espaciales requeridas:

Para responder adecuadamente a estas necesidades, el proyecto contempla la incorporación de espacios de soporte específicos:

- Sanitarios para personal diferenciados del área pública
- Área de lockers

- Comedor de empleados o kitchenette compartida
- Zonas de descanso y esparcimiento
- Circulaciones de servicio segregadas del tránsito público
- Áreas de carga y descarga discretas y seguras
- Señalización clara entre zonas públicas y operativas

La inclusión de estos espacios no responde únicamente a criterios funcionales, sino también a una visión integral del edificio como ecosistema laboral saludable, productivo y sostenible. El bienestar de los colaboradores impacta directamente en la calidad del servicio y la percepción del espacio por parte del usuario final, reforzando así el carácter contemporáneo y responsable del proyecto.

### Cliente directo del proyecto

El propietario del inmueble actúa como cliente directo y principal inversionista. Su objetivo es reposicionar el edificio comercial dentro del competitivo entorno del polígono central de Santo Domingo, incrementando su valor no solo desde el punto de vista estético, sino también como activo rentable y sostenible. La estrategia incluye ofrecer espacios diferenciados para marcas afines y optimizar áreas comunes para mejorar la experiencia general.

# REFERENTES O CASOS DE ESTUDIO EXISTENTES

## PRECEDENTES O CASOS DE ESTUDIO EXISTENTES

Para sustentar la propuesta de un centro de diseño multipropósito que reúne marcas independientes pero con un mismo enfoque gremial (arte, arquitectura y diseño), se toman como referencia los siguientes precedentes nacionales e internacionales. Estos ejemplos permiten entender cómo distintas tipologías comerciales evolucionan para responder a nuevos modelos de consumo, experiencias y curaduría espacial.

### Referentes Nacionales

#### Casa Cuesta – Sucursal 27 de Febrero

<b>Aspectos a Tomar como Referencia</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Integración programática de múltiples funciones comerciales.</li> <li>• Lenguaje arquitectónico coherente en todo el complejo.</li> <li>• Remodelaciones periódicas que aseguran vigencia del espacio.</li> <li>• Trabajo con arquitecto constante (Nelson Villar), asegurando visión curada.</li> </ul>
<b>Aspectos que no me aplican directamente</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Modelo bajo un solo propietario (no multimarca independientes).</li> <li>• Escala de operación mayor con estructuras internas centralizadas.</li> </ul>

<b>Aprendizaje aplicado a mi proyecto</b>	<p>Crear un lenguaje arquitectónico común para marcas distintas.</p> <p>Actualizar periódicamente el espacio sin necesidad de reconstruir.</p> <p>Valorar el rol del arquitecto como curador de la experiencia comercial.</p>
---	---

Tabla 5.

Nota. Elaboración Propia (2025).

### Arte San Ramón – ASR Design

(ver anexos)

<b>Aspectos a Tomar como Referencia</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Evolución sostenida sin cambiar de inmueble.</li> <li>• Flexibilidad programática y espacial.</li> <li>• Coherencia estética con identidad de marca.</li> <li>• Intervención multidisciplinaria y curaduría espacial destacada.</li> </ul>
<b>Aspectos que no me aplican directamente</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Modelo más orientado a arte/diseño de autor, no retail compartido.</li> <li>• Intervención arquitectónica de gran escala (2,100 m<sup>2</sup>), no siempre replicable.</li> </ul>
<b>Aprendizaje aplicado a mi proyecto</b>	<p>Valorar la permanencia del inmueble como estrategia cultural.</p> <p>Diseñar espacios flexibles pero coherentes.</p> <p>Aplicar una visión estética integral desde arquitectura, interiorismo y paisaje.</p>

Tabla 6.

Nota. Elaboración Propia (2025).

## Referentes Internacionales

### La Rinascente – Milán, Italia

(ver anexos)

<p><b>Características destacadas</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Intervención sobre edificio histórico con visión moderna</li> <li>• Rooftop gastronómico</li> <li>• Retail curado y adaptable</li> <li>• Múltiples remodelaciones respetando la narrativa arquitectónica.</li> </ul>
<p><b>Lecciones aplicables a mi proyecto</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Reafirma la posibilidad de intervenir arquitectónicamente sin perder el carácter original.</li> <li>• Sirve como referente en cuanto a la capacidad de actualización sin perder identidad.</li> <li>• Refuerza la idea de integrar gastronomía como experiencia.</li> </ul>

Tabla 7.

Nota. Elaboración Propia (2025).

### Design District – Miami, EE.UU.

(ver anexos)

<p><b>Características destacadas</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Transformación de zona industrial en distrito de diseño</li> <li>• Integración de arte y arquitectura</li> <li>• Planificación urbana centrada en escala humana y vegetación</li> <li>• Alianza comercial estratégica con marcas de lujo.</li> </ul>
<p><b>Lecciones aplicables a mi proyecto</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ejemplo de cómo un entorno desatendido puede adquirir un valor nuevo desde lo urbano y cultural.</li> <li>• Refuerza la importancia del espacio público, la mezcla programática y la curaduría estética.</li> <li>• También valida las alianzas estratégicas como mecanismo de posicionamiento.</li> </ul>

Tabla 8.

Nota. Elaboración Propia (2025).



# **PROGRAMA DE LA PROPUESTA**

## TABLA DE CAPACIDAD OCUPACIONAL POR ÁREA

Tabla 9.

Tabla utilizada para calcular la capacidad de personas por área (basado en el IBC-2018 [Figura 25])

Función del Espacio	Carga Ocupacional por Persona
Espacios de tienda/ showroom	3-5 m <sup>2</sup>
Oficina Gerentes y Salón de Reuniones	9-14 m <sup>2</sup> (según mobiliario)
Áreas Almacenamiento y Stock de Mercancía	28 m <sup>2</sup>
Áreas Administrativas y Oficinas (Co-Working)	9-14 m <sup>2</sup> (según mobiliario)
Terraza y Azotea (Uso Social y Eventual)	1.4-1.9 m <sup>2</sup>
Salas de atención personalizadas (Diseñadores y Arquitectos)	5-9 m <sup>2</sup>
Área de Food Hall Interactivo	1.4 m <sup>2</sup>
Áreas de descanso, lockers y servicios del personal	8-12 m <sup>2</sup>

Nota. Elaboración Propia (2025).

Tabla 10.

Tabla del Programa de Áreas Estimado

Zona	ÁREA	SUB-ÁREA	ÁREA (M2)	PERSONAS X M2	Ocupación Est.
Área al aire libre	Estacionamiento		328	18.6	18
	Circulación Vehicular		704	18.6	38
	Áreas verdes		219	1.6	137
	Azotea / Terraza	Uso social y eventual	350	1.6	218
Área edificable	Showroom	Versión 1	190 c/u	4.0	48
	Showroom	Versión 2	230	4.0	58

Zona	ÁREA	SUB-ÁREA	ÁREA (M2)	PERSONAS X M2	Ocupación Est.
Área edificable	Showroom	Versión 3	290	4.0	73
	Showroom	Versión 4	470	4.0	118
	Vitrinas		120	3.0	30
	Gerencia	Ante Sala, Oficina y Salón de Reuniones	57 c/u	10.0	5.7
	Área Food Hall Interactivo		110	1.4	78
	Oficinas administrativas (Co-Working)		176	10.0	18
	Atención personalizada		45	7.0	6.5
	Recepción		57	4.0	14
Área de apoyo	Almacenamiento (Deposito)		35 c/u	28.0	1.25
	Carga y descarga		29 aprox.	20.0	1.45
	Seguridad/ Servicios	Choferes, Seguridad y área de reciclaje	57	4.0	12
	Servicios del personal	Área de empleados (comedor, baños, lockers)	168	10.0	16.8
	Circulaciones y soporte	Pasillos, escaleras (nucleos verticales)	200	8.0	25
	Sanitarios		17 c/u	4.65	3.65
	<b>TOTAL</b>		<b>4,482</b>		<b>920.35</b>

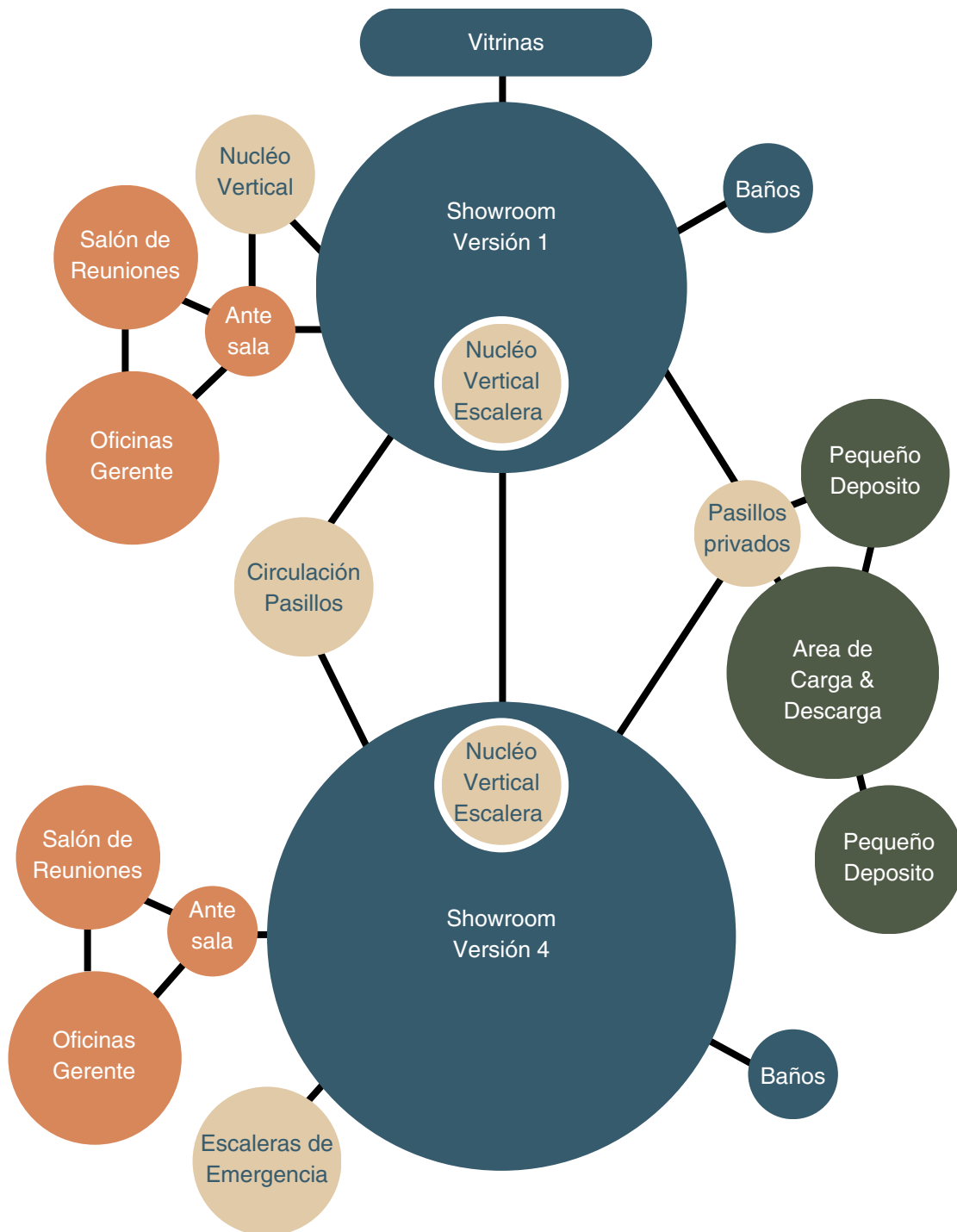
Nota. Elaboración Propia (2025).



## SEGUNDO NIVEL

Figura 22.

Mapa conceptual entre espacios

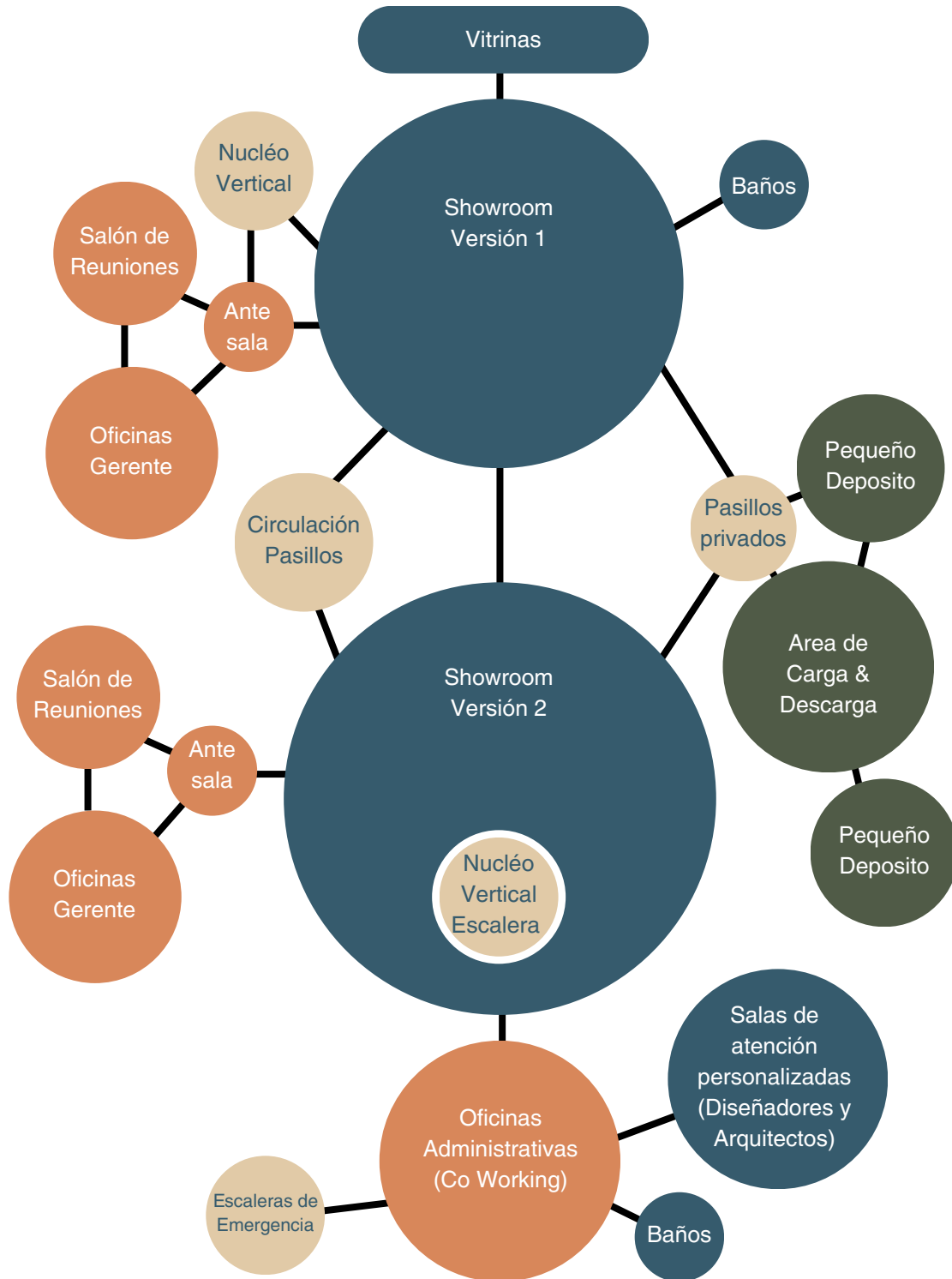


Nota. Elaboración Propia (2025).

# TERCER NIVEL

Figura 23.

Mapa conceptual entre espacios

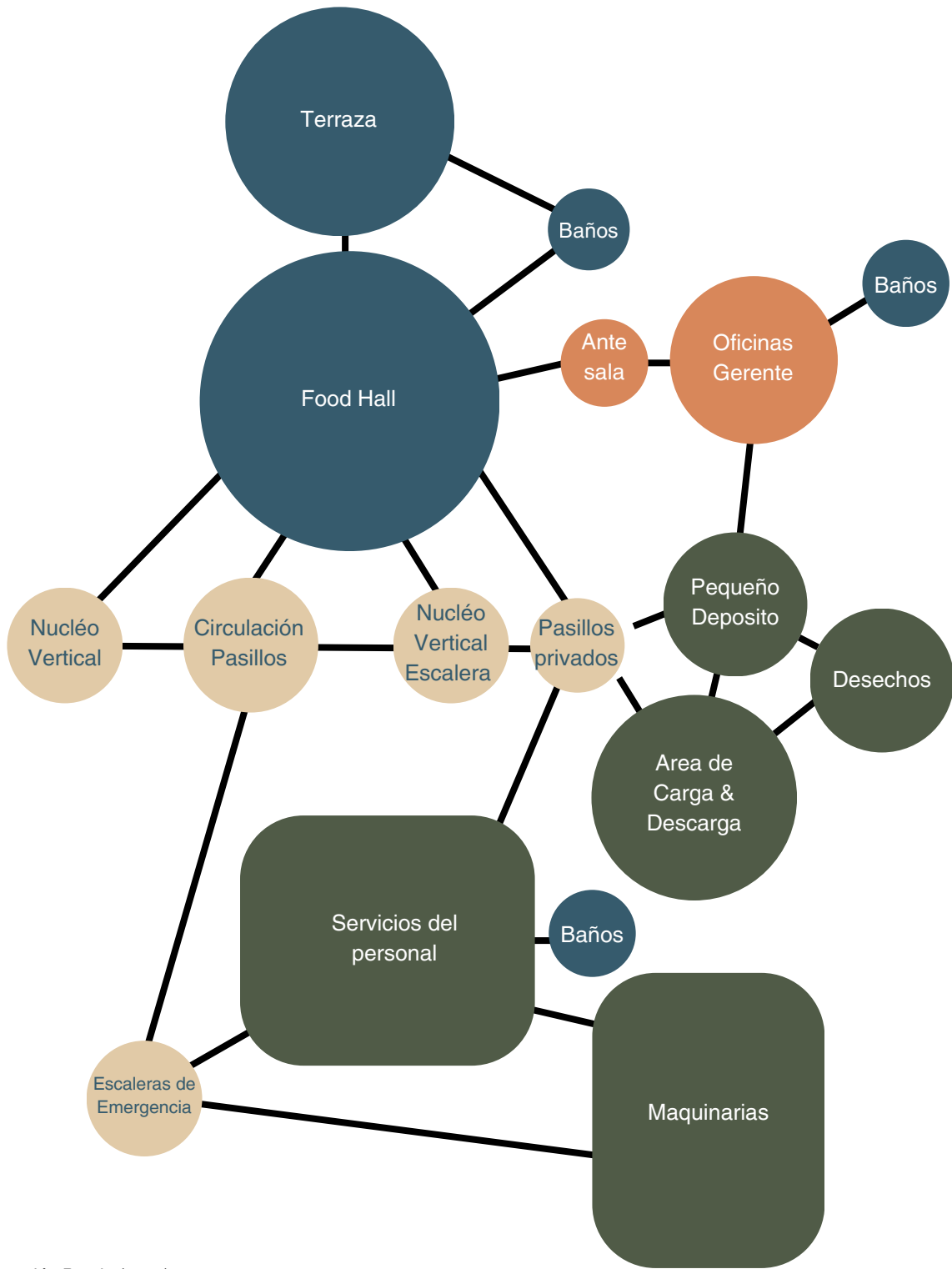


Nota. Elaboración Propia (2025).

# CURTO NIVEL (ROOFTOP)

Figura 24.

Mapa conceptual entre espacios



Nota. Elaboración Propia (2025).



# **ESTUDIO DEL CONCEPTO + PROCESO DE DISEÑO**

## IDEA CENTRAL DEL PROYECTO / ESTUDIO DEL CONCEPTO

El proyecto se concibe como un destino integral de diseño, donde convergen disciplinas vinculadas a la arquitectura, el diseño de interiores y el arte de vivir. Más que una galería o centro comercial, se plantea como una plataforma de encuentro, exhibición y comercialización de marcas especializadas, generando sinergias entre profesionales, usuarios y espacios.

Su propuesta articula lo comercial y lo cultural, facilitando que el usuario —ya sea arquitecto, interiorista, desarrollador o cliente final— encuentre en un solo lugar todo lo necesario para sus proyectos residenciales, comerciales o urbanos. Cada tienda mantiene su identidad, pero se integra dentro de un lenguaje arquitectónico común, curado, versátil y coherente.

## INTERPRETACIÓN ESTRUCTURAL DEL VITRAL PARA LA NUEVA ENVOLVENTE

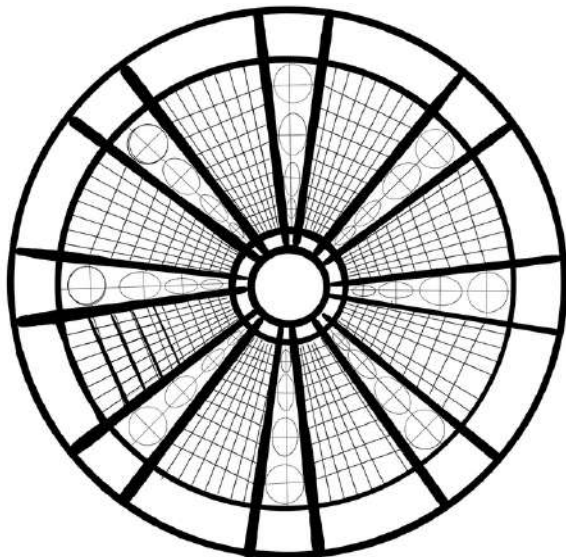
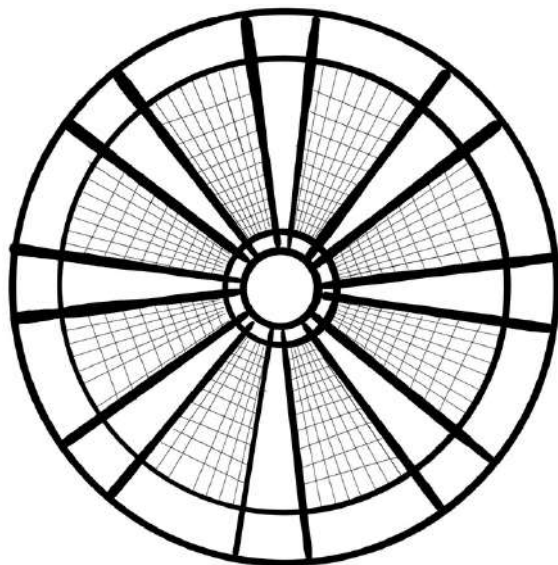
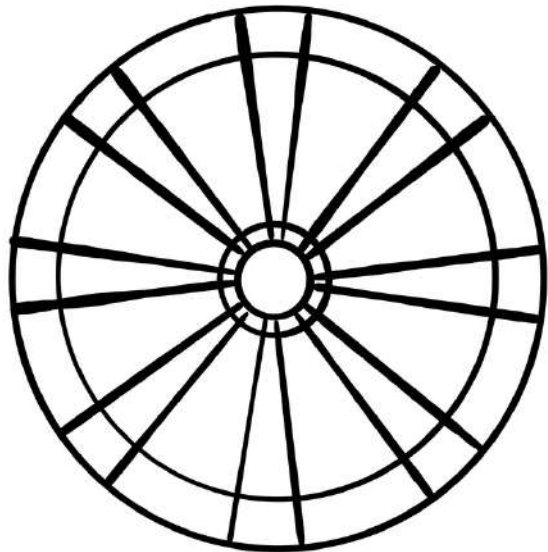
En esta etapa se presentan los sketches del proceso creativo, donde se estudian los elementos que inspiran la nueva fachada. La referencia principal proviene de la cúpula original, de la cual se abstraen sus esferas, líneas y geometrías radiales. También se retoman los arcos de la fachada existente, integrando ambos lenguajes en una propuesta que combina curvas, tensiones y trazos lineales derivados de estos elementos. De esta exploración surge la base conceptual para el diseño de la envolvente.

Durante el análisis del vitral se observa que las líneas verticales poseen un grosor mayor que las horizontales. Esta diferencia responde a su función estructural: las líneas verticales son los elementos que realmente sostienen y amarran los paneles del vitral, mientras que las horizontales actúan como refuerzos secundarios. Esta jerarquía entre elementos portantes y no portantes influye directamente en el diseño de la nueva fachada.

A partir de esta lectura, la propuesta incorpora una estructura expuesta como parte esencial del lenguaje arquitectónico. La fachada se concibe no como una superficie que oculta su soporte, sino como un sistema donde la estructura toma protagonismo, evocando la lógica constructiva del vitral original. Los sketches expresan esta intención: un diálogo entre geometrías orgánicas y líneas estructurales dominantes, que se traduce en la composición final de la envolvente textil.



*Cúpula diseñada por el arquitecto Eduardo Lora. Reconocido por su destacado trabajo en vitrales y arquitectura. (Fotografías tomadas en la actualidad, estado actual).*



## ELEVACIÓN FRONTAL DEL EDIFICIO: ANÁLISIS COMPARATIVO

Para comprender la evolución formal del inmueble, se presenta a continuación la elevación frontal original y la elevación existente previa a la intervención, con el objetivo de documentar cómo el edificio ha ido incorporando recursos arquitectónicos que responden a nuevas necesidades comerciales y de visibilidad urbana.

La elevación original refleja la composición establecida por el arquitecto autor del proyecto, con una expresión limpia y proporcional que incorpora elementos distintivos como los arcos, el ritmo de vanos y la volumetría frontal, preservando su lenguaje constructivo y su identidad arquitectónica.

En la elevación existente antes de la rehabilitación, se observa la incorporación de vitrinas y nichos salientes en sistema de muro cortina, diseñados para abrir visualmente el interior hacia la calle y mejorar la exposición comercial, sin comprometer la estructura ni la configuración esencial del edificio.

Estos elementos funcionan como extensiones controladas de la actividad interior hacia el espacio público, aportando transparencia y dinamismo en la franja frontal.

La presentación conjunta de ambas elevaciones permite registrar de manera clara la continuidad del edificio y su adaptación a nuevas dinámicas comerciales, preservando su valor arquitectónico mientras integra soluciones contemporáneas de exhibición y vínculo urbano.

Figuras 25, 26 y 27

Sketches de análisis geométrico del vitral original.

Nota. Elaboración Propia (2025).

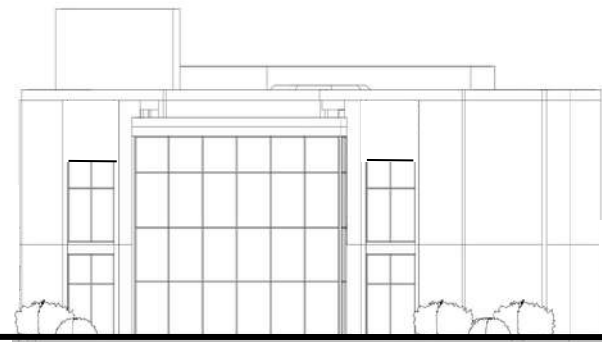
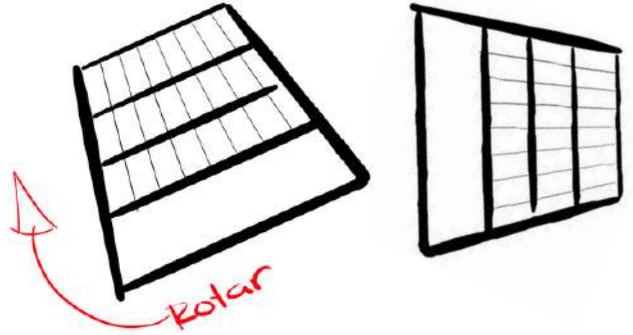
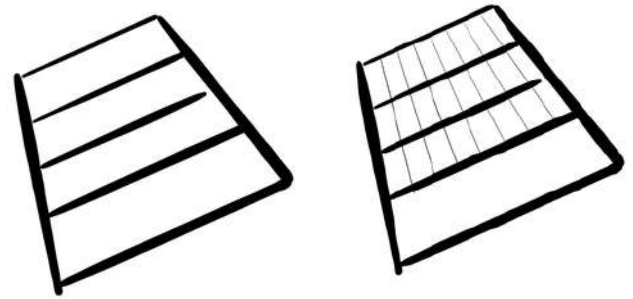


2 ELEVACION FRONTAL EDIFICIO ORIGINAL

1:50

Figura 28.

Nota. Elaboración Propia (2025).



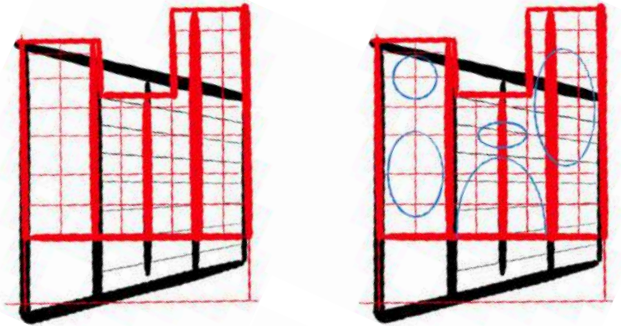
1 ELEVACION FRONTAL ACTUAL

1:50

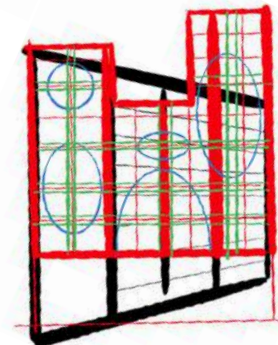
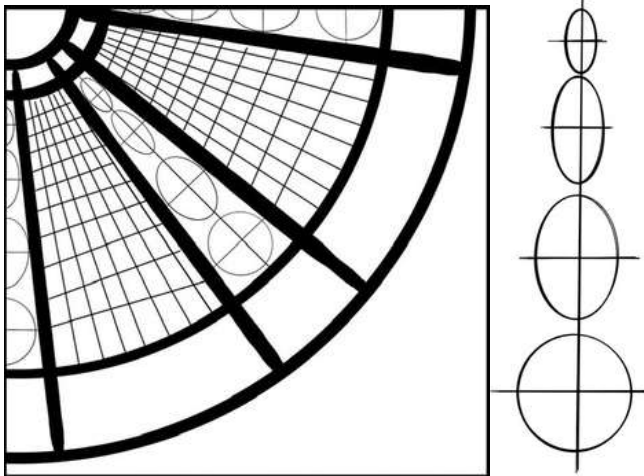
Figura 29.

Elevación frontal existente antes de la intervención (estado previo).

Nota. Elaboración Propia (2025).



## MOMENTOS CREATIVOS



Figuras 32, 33, 34, 35, 36, 37 y 38

Elaborando ideas sobre concepto

Nota. Elaboración Propia (2025).

Figuras 30 y 31.

Sketches de análisis geométrico del vitral original.

Nota. Elaboración Propia (2025).

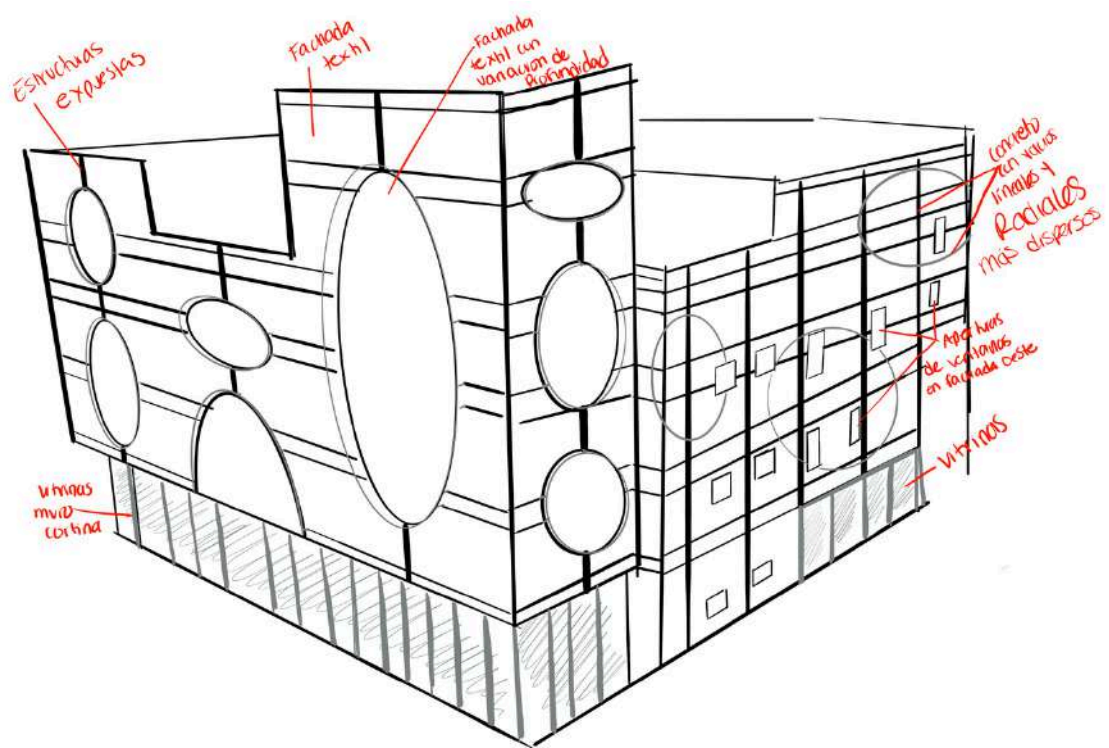
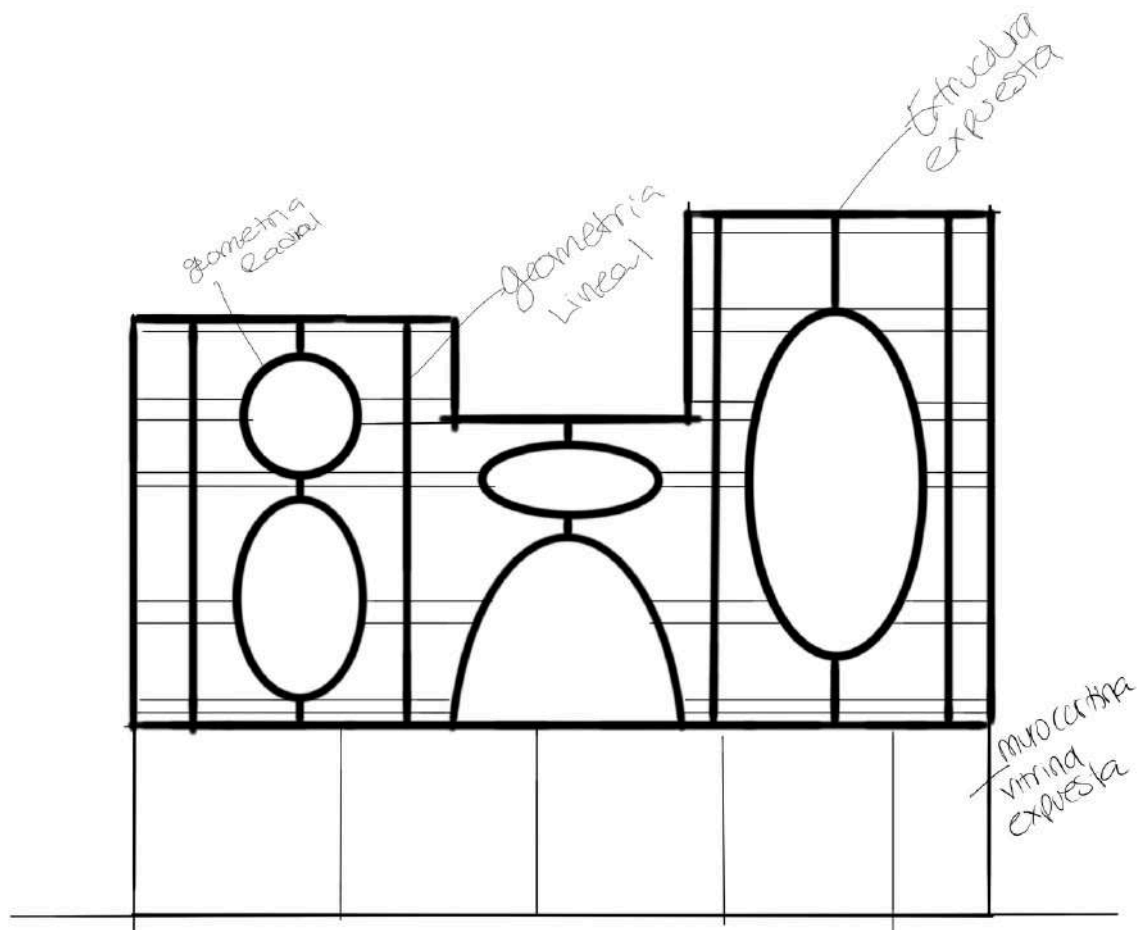


Figura 39 y 40.

Dibujo conceptual que articula los elementos formales que inspiran la fachada y la envolvente final del proyecto.

Nota. Elaboración Propia (2025).

## SISTEMA DE FACHADA TEXTIL TENSADA

La fachada se materializa como una envolvente textil tensada que mantiene la estructura expuesta y la integra como parte activa del lenguaje arquitectónico. Sobre esta piel continua aparecen formas geométricas derivadas del vitral de la cúpula, utilizando su paleta cromática —azules, verdes, rosados y tonos arena— para conformar una composición contemporánea que celebra el origen del edificio. Estas geometrías, reinterpretadas a escala arquitectónica, funcionan como planos superpuestos que generan variaciones de sombra, color y profundidad sobre la superficie principal, enriqueciendo la lectura visual a lo largo del día.

Cada una de estas formas se sostiene mediante una subestructura independiente, separada entre 20 y 40 cm de la membrana textil. Esta distancia crea un efecto de volumen y relieve, refuerza la lectura de capas y permite que la fachada mantenga una dinámica perceptible desde el espacio público. Las distintas profundidades proyectan sombras naturales que varían según la orientación solar, acentuando el carácter escultórico del conjunto. Las piezas, suspendidas frente al plano textil, preservan la ventilación de la doble piel y aportan una dimensión tridimensional ligera y controlada.

La envolvente utiliza la membrana Tenseo Frontside 371, cuya microperforación del 20% permite leer la estructura sin exponerla por completo y garantiza una ventilación vertical eficiente. Su transmisión de luz visible entre 28%–31%, sirve además como referencia para estudiar el comportamiento lumínico del vitral original: ciertos tonos permiten mayor apertura visual hacia el interior, mientras que otros filtran más la luz. Esta característica se utiliza para ubicar colores o grados de apertura en zonas estratégicas, equilibrando visibilidad, protección solar y expresión arquitectónica según las necesidades de cada punto de la fachada.

El material también admite personalización gráfica mediante impresión digital o serigrafía, lo que abre la posibilidad de incorporar diseños en el futuro sin alterar la estructura principal de la fachada. Esta cualidad refuerza la lógica del sistema: la estructura constituye la inversión permanente y estable, mientras que la membrana textil funciona como un componente sustituible. Gracias a ello, el textil puede cambiarse o actualizarse por temporadas —ya sea por motivos estéticos, curatoriales o de mantenimiento— sin comprometer la envolvente arquitectónica ni requerir intervenciones mayores. Esta flexibilidad convierte a la fachada en un sistema adaptable y evolutivo, capaz de renovarse con el tiempo manteniendo la estabilidad del conjunto.

En conjunto, la solución integra estructura expuesta, ligereza visual, expresión geométrica, variación lumínica y un alto grado de flexibilidad, consolidando una envolvente contemporánea, dinámica y sostenible que dialoga armónicamente con los elementos históricos del edificio.

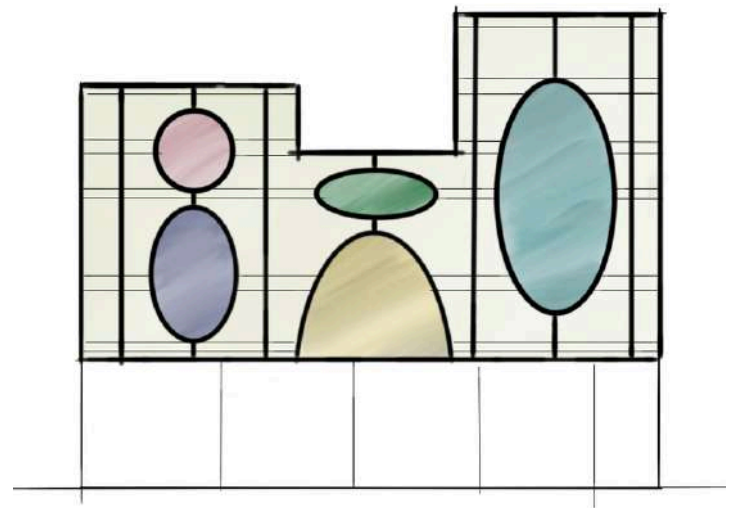


Figura 41

Dibujo conceptual que articula los elementos formales que inspiran la fachada final del proyecto.

*Nota. Elaboración Propia (2025).*

# FACHADA

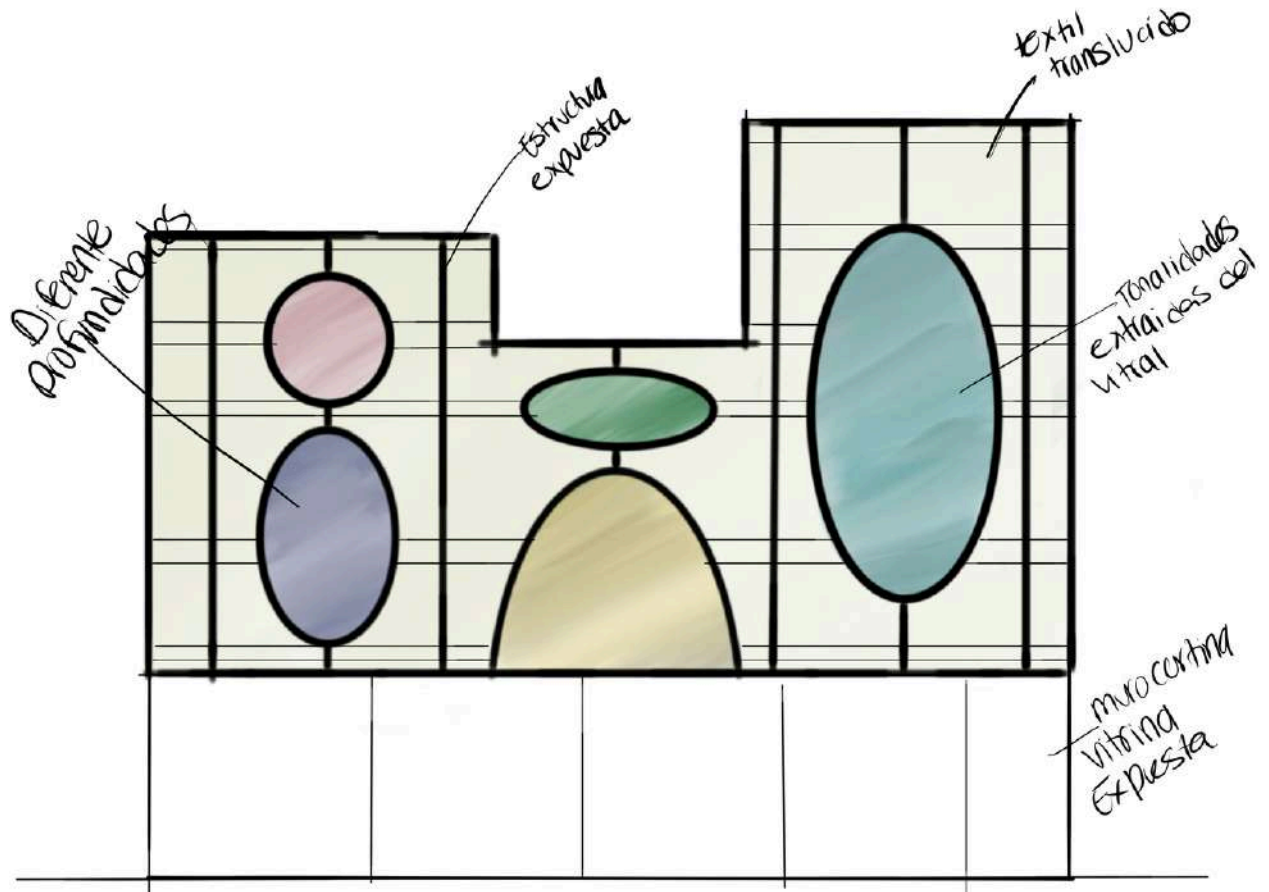


Figura 42

Dibujo conceptual que articula los elementos formales que inspiran la fachada final del proyecto.

Nota. Elaboración Propia (2025).

Nota. Elaboración Propia (2025).

## VARIACIONES DE LA ENVOLVENTE TEXTIL EN LA FACHADA

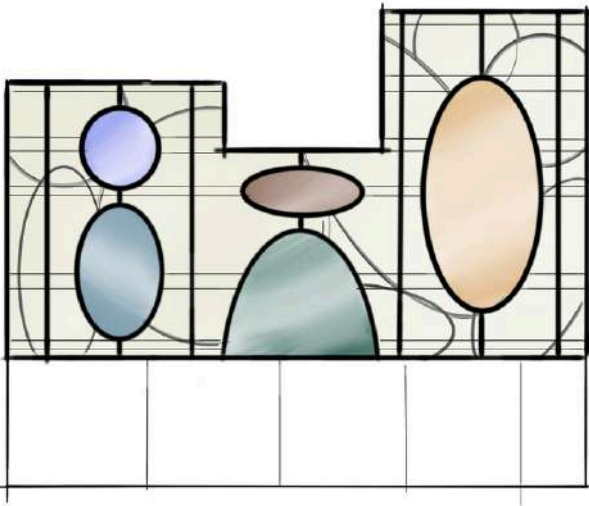


Figura 43  
Variación de la fachada con fondo textil impreso mediante gráfica digital, incorporando formas radiales orgánicas. En esta propuesta se exploran tonos más oscuros y una combinación de profundidades distintas entre la impresión y las figuras radiales estructurales, generando mayor movimiento visual y contraste respecto a la versión original.  
*Nota. Elaboración Propia (2025).*

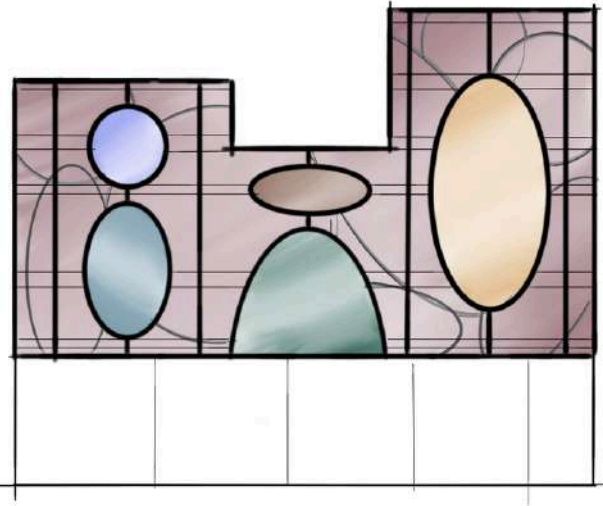


Figura 44  
En esta iteración se modifica el tono del textil de fondo, aplicando una impresión digital con patrones radiales orgánicos integrados en la membrana. Las piezas frontales mantienen una gama cromática más oscura y se disponen en diferentes profundidades dentro de la subestructura, lo que incrementa el contraste volumétrico y genera una lectura más dramática del plano de fachada.  
*Nota. Elaboración Propia (2025).*

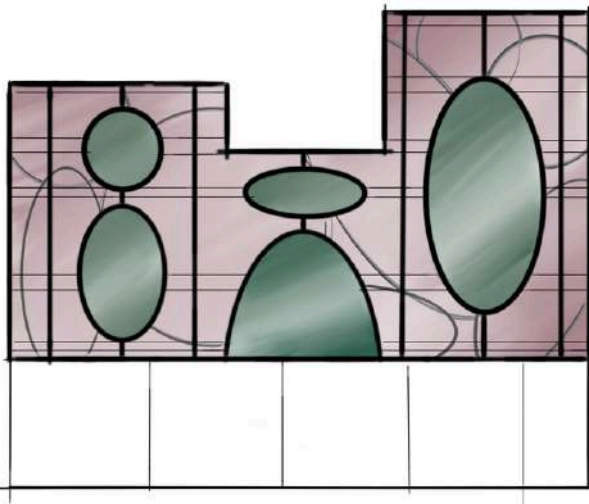


Figura 45  
Variación aplicada sobre el mismo fondo textil impreso, reemplazando las piezas frontales de distintas profundidades por membranas en tonos verdes como propuesta estacional. Esta configuración evidencia la versatilidad del sistema para adaptarse a cambios temáticos sin alterar la estructura principal.  
*Nota. Elaboración Propia (2025).*

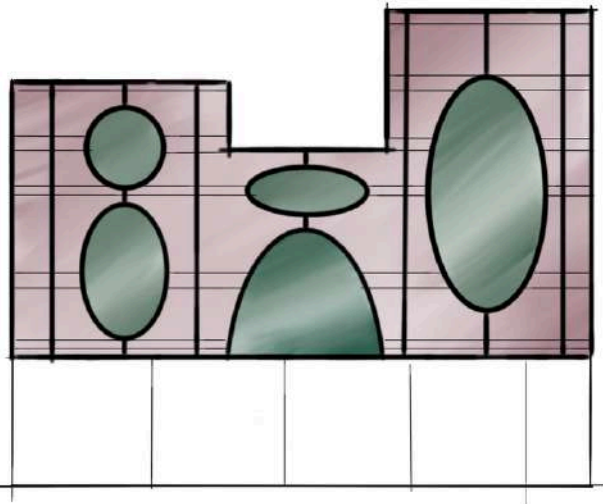


Figura 46  
Variación estacional que mantiene el fondo textil en un tono sobrio sin impresión, mientras las piezas frontales —montadas en distintos niveles de profundidad— se unifican en un único color verde. Esta configuración evidencia la versatilidad del sistema de fachada, capaz de adaptarse a cambios temáticos sin intervenir la estructura principal ni alterar la composición general.  
*Nota. Elaboración Propia (2025).*

## DISEÑO DE MURO Y VERJAS

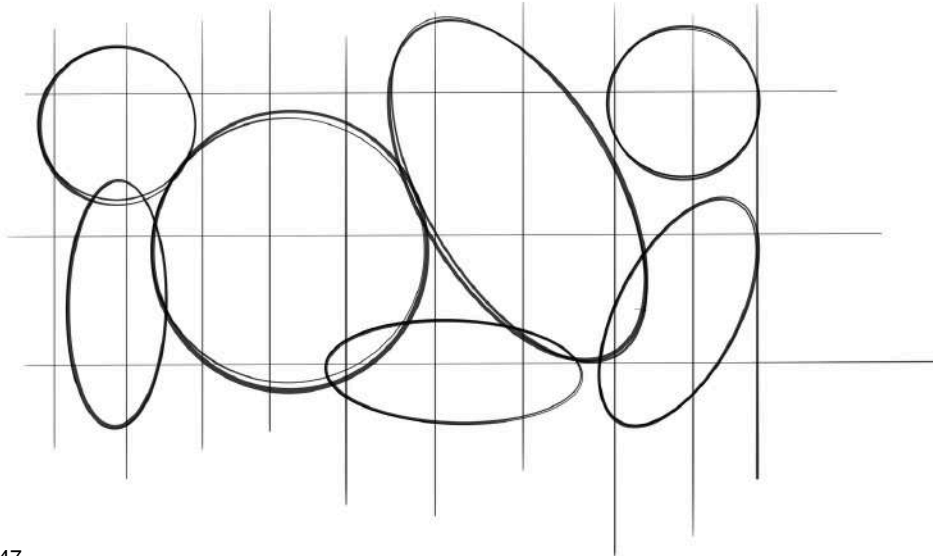


Figura 47.

Sketch de cómo se unen las formas geométricas radiales en conjunto y desde diferentes ángulos.

Nota. *Elaboración Propia (2025).*

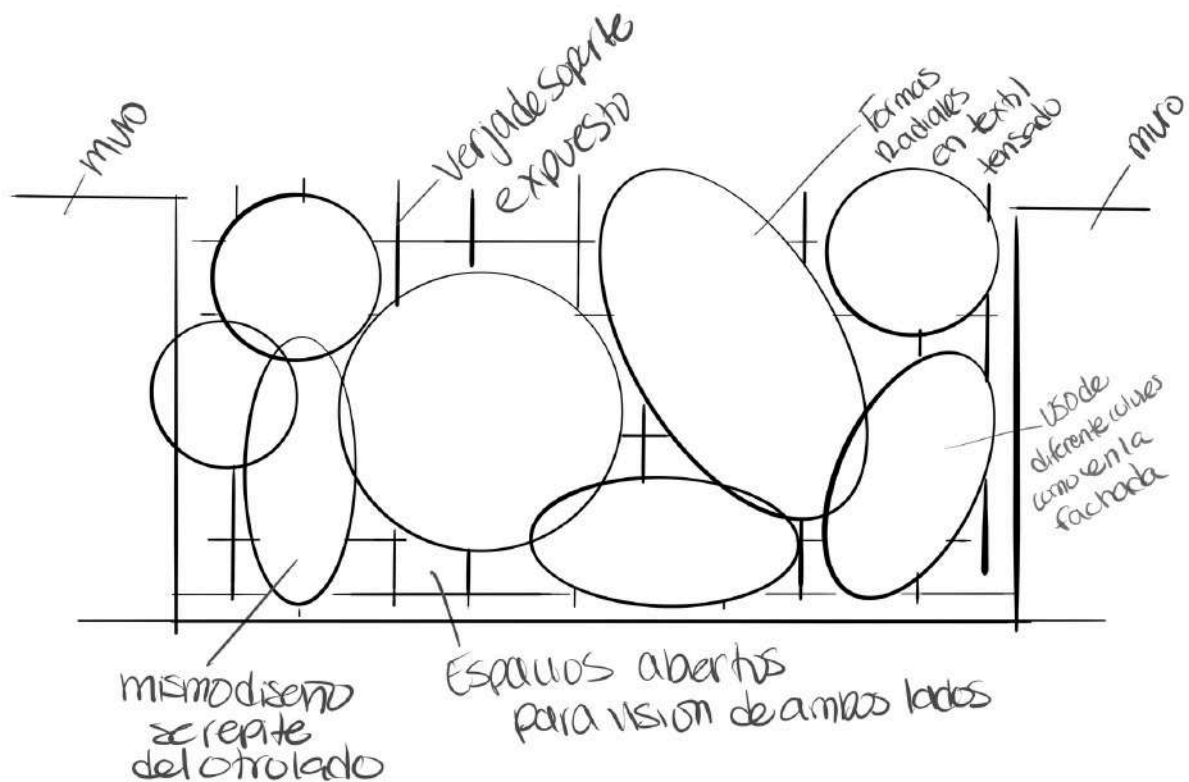


Figura 48.

Dibujo conceptual de cómo se inserta el panel escultórico con las diferentes formas radiales entre dos muros, creando transparencia y visibilidad controlada mediante una tela tensada que articula ambos ambientes.

Nota. *Elaboración Propia (2025).*

## TENSEO FRONTSIDE 371

La fachada utiliza la membrana Tenseo Frontside 371 de Serge Ferrari, un material técnico de alto desempeño diseñado para fachadas ventiladas. Su estructura de microhilos de poliéster de alta tenacidad recubiertos con PVC, estabilizados mediante la tecnología patentada Précontraint®, garantiza una gran estabilidad dimensional, resistencia mecánica y durabilidad en exteriores.

Con una porosidad del 20%, la membrana permite una ventilación constante en la doble piel del edificio, reduciendo la acumulación de calor y mejorando el enfriamiento pasivo. Su transmisión de luz visible (28%–31%) aporta iluminación natural filtrada, mientras que su factor solar g<sub>tot</sub> de 0.15 ofrece un control térmico altamente eficiente, disminuyendo la carga térmica interior y la necesidad de climatización mecánica.

El material presenta un peso de 440 g/m<sup>2</sup>, un espesor de 0.65 mm y una resistencia a tracción de 300 daN en ambas direcciones, lo que asegura un comportamiento robusto ante viento y deformaciones. Gracias a la tecnología Précontraint®, la membrana no se pandea, se mantiene plana y resiste vibraciones, condiciones fundamentales para una fachada tensada instalada como doble piel detrás de la estructura expuesta.

Su superficie lisa y compacta facilita el mantenimiento, al tiempo que su excelente resistencia UV, comportamiento climático y certificación B-s2,d0 prolongan significativamente su vida útil con un bajo impacto ambiental. Además, la Frontside 371 admite personalización gráfica mediante impresión digital o serigrafía, lo que permite integrar colores y patrones derivados del vitral original sin comprometer su desempeño técnico.

En conjunto, la Tenseo Frontside 371 aporta ligereza, ventilación, control solar, durabilidad y potencial estético, convirtiéndose en una solución sostenible y eficiente que potencia la expresión arquitectónica del edificio y mejora su desempeño energético.

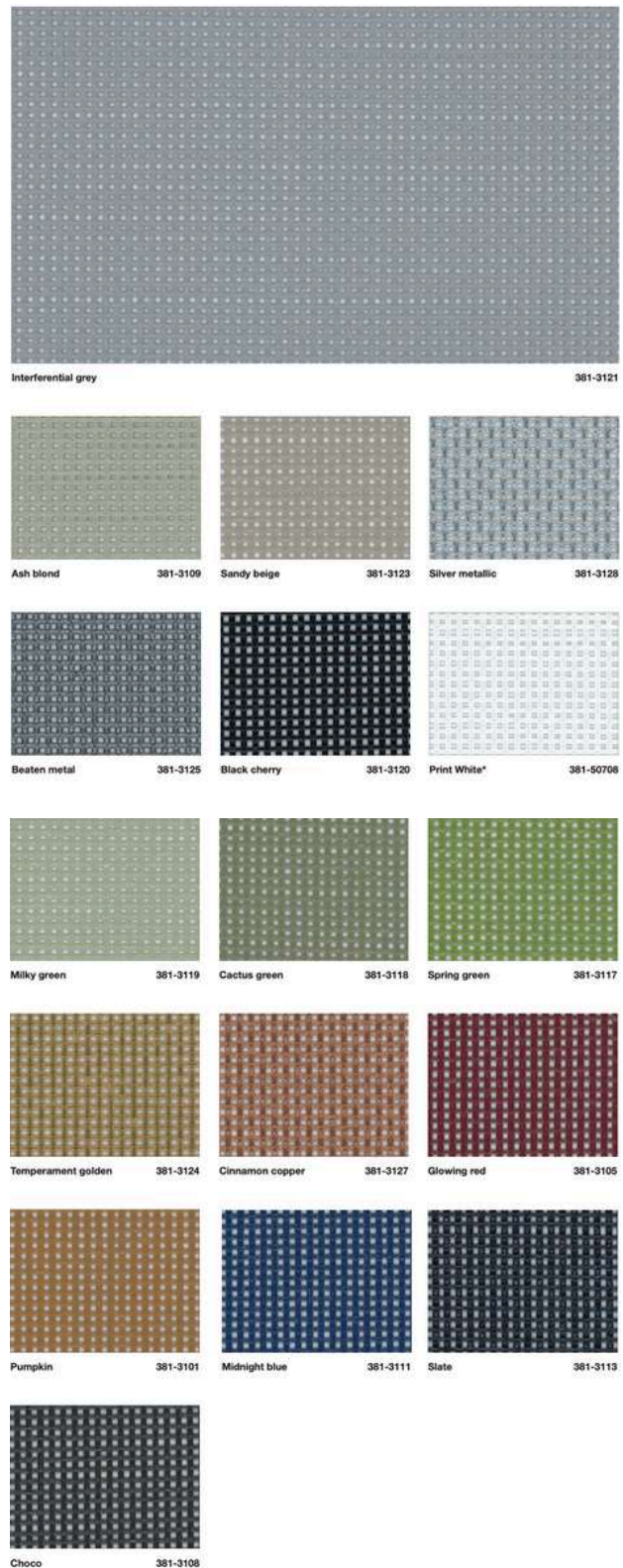


Figura 49. Terminaciones, textura y porosidad de la fachada textil Tenseo Frontside 371 – Serge Ferrari.

## TECNOLOGÍA PRÉCONTRAIT® – SERGE FERRARI

La fachada utiliza una membrana con tecnología Précontraint®, desarrollada y patentada por Serge Ferrari, que mantiene el material en tensión biaxial durante la fabricación y garantiza una estabilidad dimensional superior. Gracias a este proceso, la membrana:

- No se deforma con el tiempo
- No se pandea ni flambea
- Permanece tensa y perfectamente plana
- Resiste vibraciones y cargas de viento

Esta estabilidad es esencial para la fachada, que funciona como una doble piel tensada detrás de la estructura expuesta, requiriendo un plano continuo, preciso y sin ondulaciones.

La tecnología Précontraint® asegura durabilidad, rendimiento técnico y una apariencia limpia en el largo plazo.

### Exclusive Précontraint® technology

This unique, world-patented technology involves maintaining the composite in bi-axial tension throughout the manufacturing cycle. It ensures our materials' exceptional performance characteristics, which ensure they exceed market standards in terms of long-term stability, strength, coating thickness and flatness.



Figura 50.

Descripción y características de la tecnología aplicada en la fachada. Fuente: Serge Ferrari.

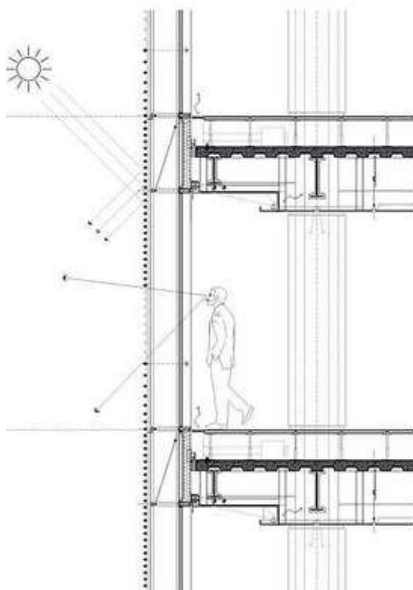


Figura 451.

Sección del esquema técnico del funcionamiento de una fachada textil ventilada: control solar, cámara de aire y circulación de viento. Fuente: Serge Ferrari.

## CONCEPTUALIZACIÓN DE LAS PLANTAS ARQUITECTÓNICAS Y EJES DEL PROYECTO

Los esquemas conceptuales de planta muestran la identificación de los ejes arquitectónicos existentes y la incorporación de nuevos ejes que reorganizan la estructura espacial del proyecto. Sobre la cúpula se crea una apertura vertical monumental que se alinea con la escalera curva y permite que la luz natural se proyecte hacia los niveles 2, 3 y 4, generando un vacío continuo que refuerza la centralidad del conjunto y transforma la cúpula en un elemento activo dentro de la experiencia interior.

De manera complementaria, se integra un nuevo eje geométrico que retoma y extiende la lógica formal de la escalera curva, permitiendo que su traza se prolongue desde el segundo nivel hasta el cuarto. Esta operación asegura coherencia espacial, continuidad en la circulación vertical y unidad en el lenguaje arquitectónico. Los diagramas ilustran cómo estos ejes —existentes y nuevos— estructuran la intervención y definen la organización espacial del edificio renovado.

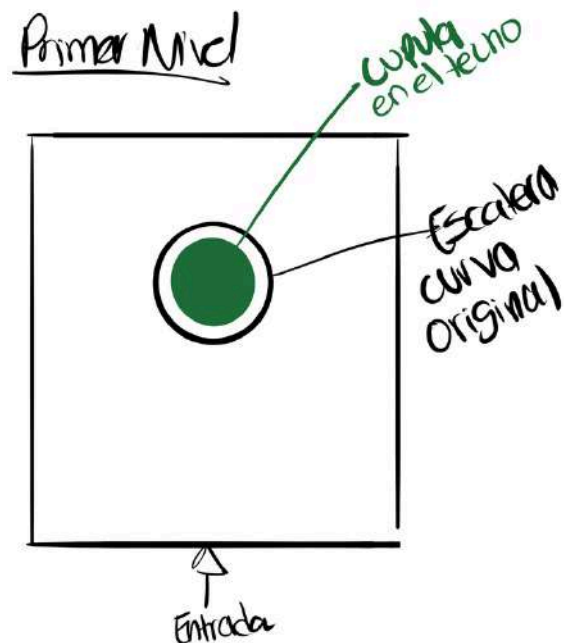


Figura 52.

Diagrama conceptual del primer nivel, mostrando la ubicación original de la escalera curva y el punto donde inicia la apertura superior alineada con la cúpula.

Nota. Elaboración Propia (2025).

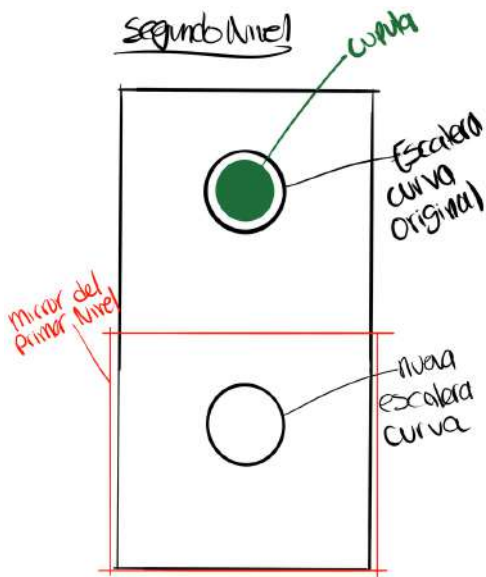


Figura 53.

Esquema del segundo nivel, donde se introduce la nueva escalera curva y se establece la alineación vertical de ambos núcleos de circulación.

Nota. Elaboración Propia (2025).

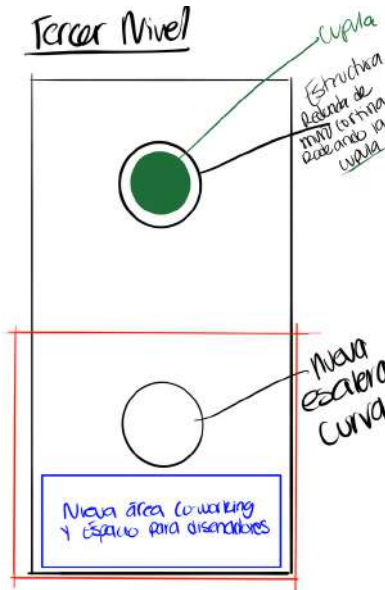


Figura 54.

Diagrama conceptual del tercer nivel, evidenciando la continuidad del eje central hacia la cúpula y la integración del nuevo espacio de coworking.

Nota. Elaboración Propia (2025).

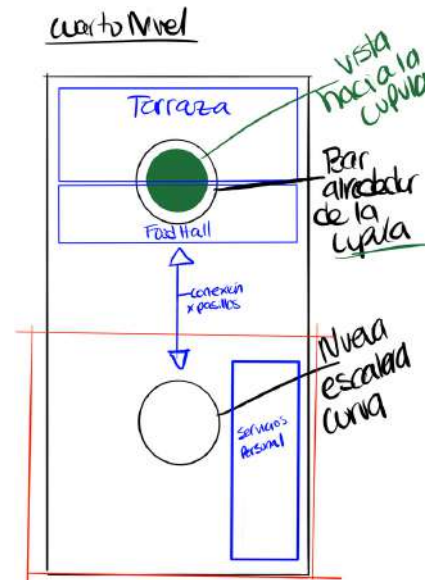


Figura 55.

Esquema del cuarto nivel, mostrando la conexión visual hacia la cúpula, la relación entre terraza, bar y food hall, y la culminación del sistema de circulación vertical.

Nota. Elaboración Propia (2025).

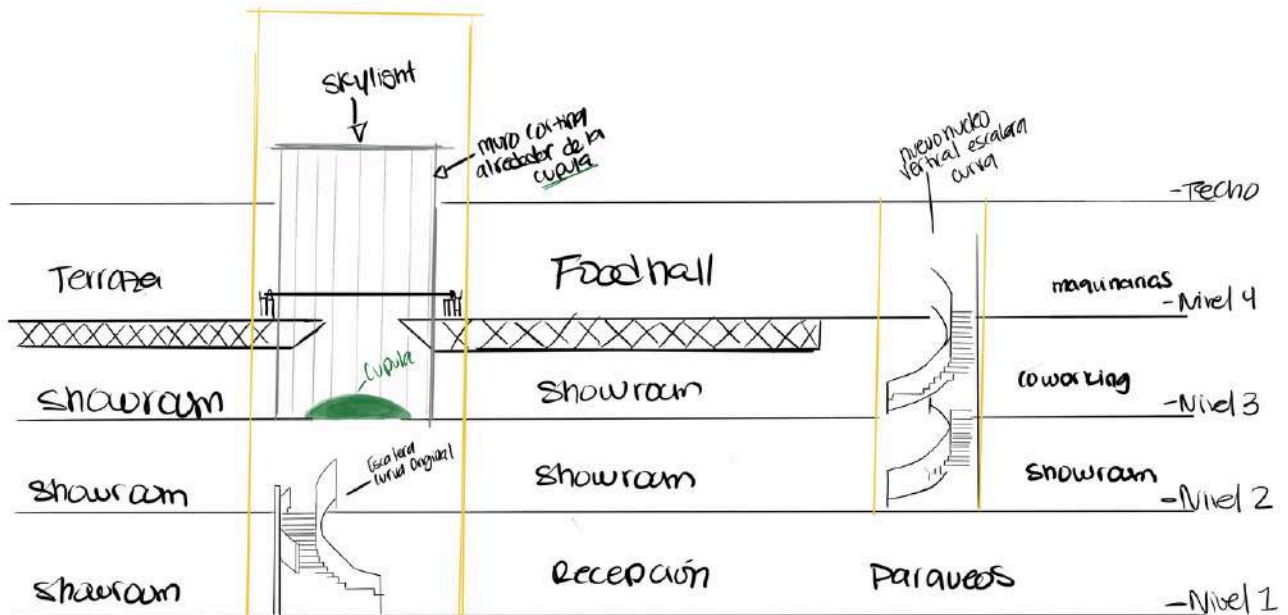


Figura 56.

Esquema seccional que muestra la alineación vertical de los elementos arquitectónicos principales, incluyendo la cúpula, la escalera curva original y la nueva escalera curva, evidenciando la continuidad espacial y la jerarquía de ejes en el proyecto.

Nota. Elaboración Propia (2025).

# SOSTENIBILIDAD

## IMPACTO AMBIENTAL

La rehabilitación del edificio destinado al centro de diseño se constituye como una acción sostenible en sí misma. En lugar de generar el impacto ambiental que implica la demolición y reconstrucción, el proyecto preserva, recupera y revaloriza una estructura existente, reduciendo de manera significativa el consumo de materiales, la generación de residuos y la huella de carbono asociada a una obra nueva. Esta decisión se alinea con las prácticas contemporáneas de sostenibilidad adoptadas a nivel global, donde las rehabilitaciones arquitectónicas se reconocen como una estrategia clave para disminuir el impacto ambiental del sector construcción y extender el ciclo de vida de los edificios.

A nivel internacional, la tendencia hacia la conservación, adaptación y reutilización de edificaciones responde a objetivos establecidos por organismos como la ONU y la Unión Europea, que promueven la economía circular, la reducción de emisiones y la optimización energética del parque construido. En este contexto, el proyecto se inscribe dentro de los principios de la Agenda 2030, especialmente en lo referente a ciudades sostenibles, consumo responsable, acción climática y protección del patrimonio cultural.

El edificio rehabilitado incorpora tecnologías limpias, energías renovables y sistemas de eficiencia que optimizan su desempeño ambiental. La combinación de

estos elementos, junto con la preservación de su valor arquitectónico original, permite que la intervención funcione como un modelo coherente de sostenibilidad: un edificio que minimiza su impacto, mejora su funcionamiento energético y, al mismo tiempo, protege y revitaliza un legado arquitectónico existente.

## EFICIENCIA ENERGÉTICA Y USO DE ENERGÍAS RENOVABLES

El proyecto incorpora un sistema solar conformado por 188 paneles bifaciales instalados en la zona sur de la azotea. Este sistema es capaz de generar 186,989 kWh/año, lo que reduce la factura eléctrica del edificio en 99.84 % y proporciona una fuente renovable y estable de energía operativa.

Complementariamente, el edificio utiliza un sistema de iluminación LED inteligente, regulado mediante sensores de presencia y luz natural, que ajusta el consumo en función de la ocupación y las condiciones ambientales de cada espacio, optimizando aún más la eficiencia energética.

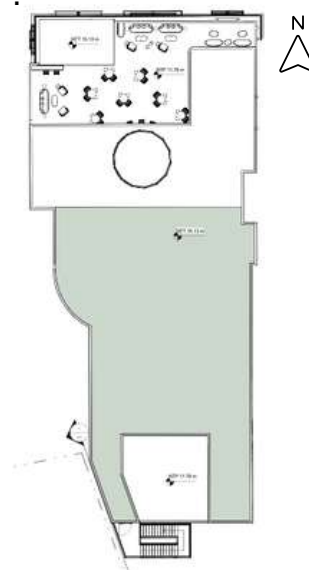


Figura 57.  
Planta de techo de 502 m<sup>2</sup>  
destinada para paneles solares.  
Nota. Elaboración Propia (2025).

## **ESTRATEGIAS BIOCLIMÁTICAS Y COMPORTAMIENTO TÉRMICO DEL EDIFICIO**

La eficiencia térmica del edificio se fortalece mediante varios componentes:

### **Fachada textil bioclimática**

La envolvente textil tensada Tenseo Frontside 371 funciona como una segunda piel ventilada que complementa la fachada de muro cortina del edificio. Su microperforación del 20% permite la circulación vertical del aire a través de una cámara ventilada continua, reduciendo la acumulación de calor y disminuyendo la carga térmica interior entre 30% y 60%. Su factor solar g<sub>tot</sub> de 0.15 proporciona un control solar significativo, contribuyendo a la estabilidad térmica en los niveles superiores.

La piel textil proyecta sombras constantes sobre el muro cortina, especialmente en la fachada oeste, que recibe la mayor cantidad de radiación al final del día. Esta sombra pasiva reduce la ganancia térmica del vidrio, mejora el confort interior y disminuye la dependencia de sistemas mecánicos de climatización. Al mismo tiempo, la membrana filtra la luz natural y suaviza el deslumbramiento, ayudando a estabilizar la iluminación interior durante todo el día.

Además, la fachada textil aporta beneficios ambientales adicionales: su baja huella de carbono, su excelente comportamiento frente a rayos UV, su durabilidad, y sus necesidades mínimas de mantenimiento reducen el impacto ambiental del edificio a largo plazo.

### **Inercia térmica y materiales interiores**

Los elementos estructurales y los núcleos de circulación emplean materiales con alta inercia térmica, que ayudan a mantener temperaturas interiores estables a lo largo del día, compensando cambios térmicos bruscos y favoreciendo un comportamiento energético eficiente.

En los espacios interiores se preservan y reutilizan elementos constructivos existentes que se encuentran en buen estado, manteniendo la integridad arquitectónica del edificio. Esta estrategia reduce la generación de residuos, disminuye la demanda de producción de nuevos materiales y se alinea con los principios de economía circular. Solo se sustituyen los componentes que presentan deterioro irreversible, y cuando es necesario introducir nuevos materiales, se seleccionan opciones sostenibles, duraderas y de bajo impacto ambiental, fortaleciendo la coherencia entre diseño, eficiencia y sostenibilidad.

## **GESTIÓN DEL AGUA Y RESILIENCIA HÍDRICA**

La gestión hídrica del edificio responde a las condiciones del entorno urbano, donde la disponibilidad de agua presenta variaciones frecuentes y, en ocasiones, requiere el apoyo de camiones cisterna. Frente a este contexto, el proyecto implementa un sistema integral que optimiza el uso del recurso, incrementa la autonomía operativa y fortalece la resiliencia hídrica del conjunto.

El edificio opera con un sistema de separación de aguas, distinguiendo entre:

- Aguas negras, provenientes de inodoros y artefactos con alta carga orgánica, que se conducen al sistema de disposición tradicional.
- Aguas grises, provenientes de lavamanos, desagües menores y de la captación pluvial recolectada desde techos y superficies impermeables. Estas aguas grises se derivan a un sistema de filtrado y tratamiento diseñado para remover impurezas y permitir su reutilización segura.

Una vez tratadas, las aguas grises se destinan exclusivamente a:

1. **El riego de áreas verdes**, reduciendo la demanda de agua potable.
2. **La descarga de los inodoros ubicados en la batería de baños de la fachada sur.**

Debido al volumen limitado de agua gris generada y recolectada, este sistema no puede abastecer por completo todas las baterías sanitarias del edificio. Por ello:

- Las baterías de baños ubicadas hacia el norte se abastecen directamente desde la cisterna general, garantizando su funcionamiento adecuado y la calidad del agua en puntos no compatibles con reutilización.

El agua proveniente del acueducto se reserva para los lavamanos y para cualquier punto donde exista contacto directo con usuarios.

La combinación del sistema de separación, el tratamiento de aguas grises y la captación pluvial reduce la presión sobre la cisterna, mejora la autosuficiencia del edificio y disminuye su impacto hídrico. En conjunto, la estrategia consolida al proyecto como un modelo de resiliencia y gestión responsable del agua en contextos urbanos de alta demanda.

## **INFRAESTRUCTURA VERDE Y CALIDAD AMBIENTAL URBANA**

La intervención incorpora criterios de infraestructura verde orientados a mejorar la calidad ambiental del entorno inmediato. Se reduce la proporción de superficies asfaltadas y se integran nuevas áreas permeables que favorecen la infiltración del agua de lluvia, moderan la temperatura del entorno y contribuyen a un microclima más estable alrededor del edificio.

Como parte de la estrategia urbana, se habilitan 440 m<sup>2</sup> de espacio verde en el límite posterior, donde anteriormente edificaciones colindantes del sector La Yuca se encontraban adosadas directamente al lindero. La creación de esta franja abierta genera una separación física y visual entre ambas estructuras, permitiendo mayor ventilación cruzada, entrada de luz natural y una percepción más ligera y saludable del conjunto edificado.

Aunque no existe un acceso directo desde el proyecto hacia el nuevo parque, su incorporación mejora de manera significativa la calidad ambiental del borde urbano. Esta franja verde despega las

edificaciones del lindero, reduce la sensación de masa construida y actúa como un amortiguador paisajístico entre ambos tejidos. La intervención aporta beneficios térmicos, acústicos y visuales tanto para el edificio como para la comunidad cercana, consolidando una mejora sostenible a escala arquitectónica y urbana.

## MANEJO DE RESIDUOS Y ECONOMÍA CIRCULAR

El manejo de residuos se fundamenta en:

- Separación en origen
- Reciclaje

En los comercios y espacios gastronómicos se promueve el uso de empaques biodegradables y la eliminación de plásticos de un solo uso, reforzando un modelo de operación responsable.

## MOVILIDAD SOSTENIBLE

El edificio integra puntos de carga para vehículos eléctricos como parte de su estrategia de movilidad limpia, incorporándose a la red de infraestructura existente en el sector. En el mapa se identifican las estaciones EVRGO más cercanas, lo que confirma que el proyecto se inserta en un entorno que ya avanza hacia la transición energética urbana. Esta conexión con redes de carga consolidadas fortalece la accesibilidad sostenible del edificio y fomenta el uso de vehículos de bajas emisiones en todo el perímetro inmediato.

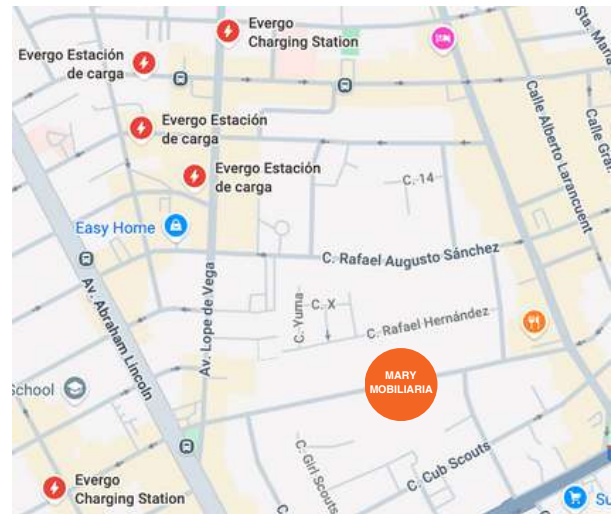
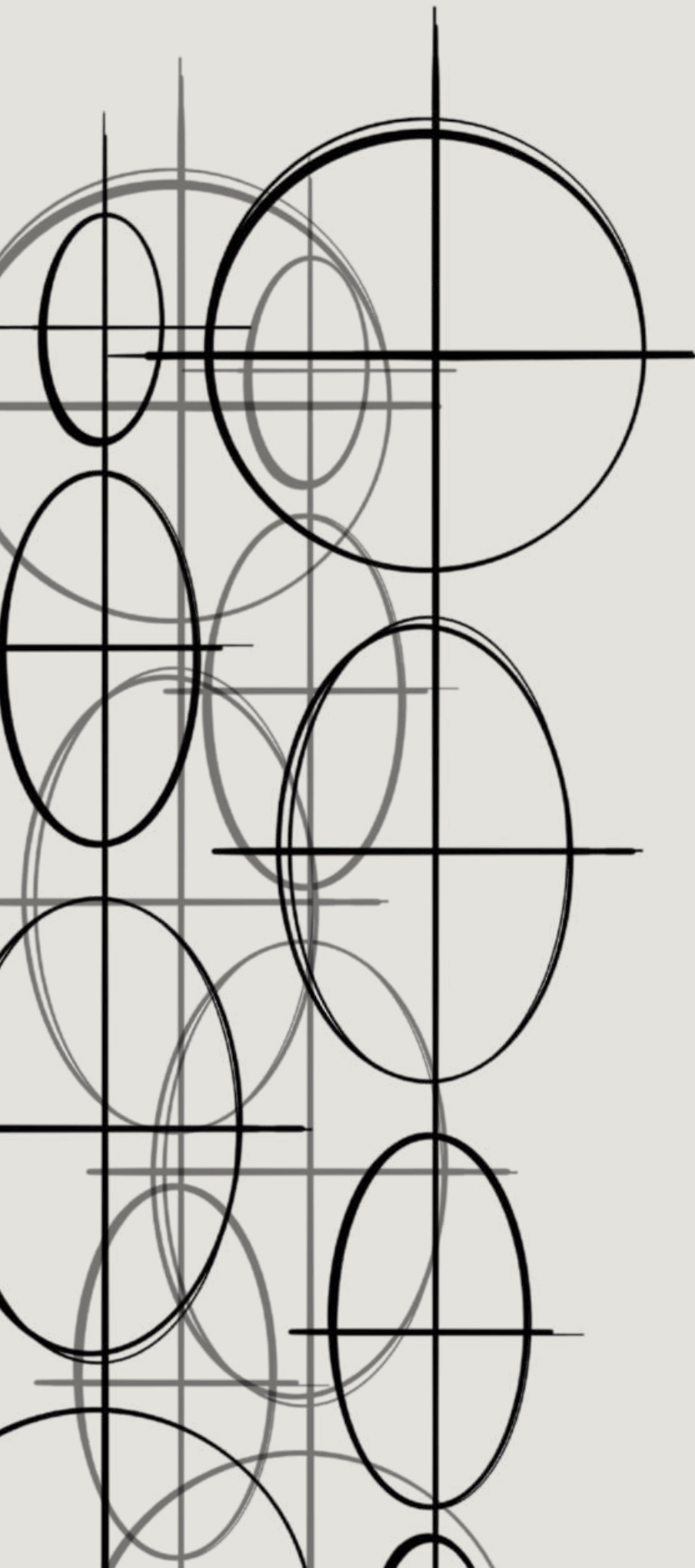


Figura 58.

Mapa de localización de estaciones de carga Evergo existentes en el entorno inmediato del proyecto, evidenciando la infraestructura de movilidad eléctrica disponible en el área urbana.



# **PRE-FACTIBILIDAD**

## MÉTODOS DE FINANCIAMIENTO DEL PROYECTO

Tabla 11.

*Tabla de estrategia de financiamiento*

Método	Descripción
Fondos Privados	Inversión directa del propietario y socios estratégicos.
	Préstamos bancarios o líneas de crédito para construcción y equipamiento.
	Patrocinios y alianzas con empresas del sector privado vinculadas al diseño y arquitectura.
	Crowdfunding dirigido a la comunidad de diseñadores, arquitectos y público interesado.

*Nota. Elaboración Propia (2025).*

### Inversión directa del propietario y socios estratégicos.

Tabla 12.

Venta y renta de espacios comerciales del centro de diseño.
Programas de membresía para profesionales y empresas de diseño.
Alquiler de espacios para eventos, talleres y exposiciones.

*Nota. Elaboración Propia (2025).*

## RESUMEN DE FACTIBILIDAD DE DESARROLLO PRIVADO

Tabla 13.

Aspecto	Descripción
Mercado objetivo	Profesionales y empresas del sector diseño, arquitectura, arte y cultura empresarial.
Competencia	Análisis de centros de diseño, coworking y galerías privadas en la ciudad y región.
Propuesta de valor	Espacio innovador que integra sostenibilidad, tecnología y servicios especializados para diseño.
Rentabilidad estimada	Proyección financiera basada en rentas, membresías y eventos privados.

Riesgos y mitigación	Identificación de riesgos financieros, retrasos en construcción y estrategias de contingencia.
Impacto social y cultural	Fomento del ecosistema local de diseño y creación, generación de empleo especializado.

Nota. Elaboración Propia (2025).

## COSTOS DE CONSTRUCCIÓN

Tabla 14.

Costos de rehabilitación y remodelación estimados. Precios en Pesos Dominicano

Concepto	Breve Descripción	Costos Estimados
Estudios y permisos	Estudio estructural y levantamiento técnico	\$4,500,000
	Pruebas de carga y resistencia	\$5,500,000
Construcción de la Propuesta	Refuerzo de cimentación y estructura	\$4,500,000
	Demoliciones y adecuaciones	\$5,000,000
	Infraestructura y cimentación	\$6,000,000
	Instalación eléctrica y mecánicas	\$7,000,000
	Suministro de agua potable y gestión de aguas residuales	\$7,000,000
	Albanilería: puertas y ventanas	\$4,000,000
	Acabados y terminaciones	\$10,000,000
Remodelación de fachadas y envolvente	Revestimientos, tratamiento y protección de muros	\$5,400,000
Acondicionamiento tercer nivel	Terminaciones, pisos, paredes, instalaciones	\$3,500,000
Acondicionamiento cuarto nivel	Terminaciones, pisos, paredes, instalaciones	\$5,500,000
Sistemas de eficiencia energética	Iluminación LED	\$3,000,000
Equipamiento	Instalaciones Mecánicas Hidrosanitarias	\$2,260,000
	Equipos de climatización	\$6,000,000

Equipamiento	Equipos de seguridad	\$900,000
	Equipamiento tecnológico	\$2,000,000
	Ascensor	\$5,160,000
Urbanismo y adecuación de exteriores	Jardinería	\$800,000
	Parque colindante en La Yuca	\$5,000,000
Gestión y supervisión de obra	Dirección técnica y administrativa 8%	\$6,881,600
Costos Imprevistos	10 %	\$8,602,000
<b>TOTAL ESTIMADO</b>		<b>\$101,503,600</b>

Nota. Elaboración Propia (2025).

## COSTO DE EFICIENCIA ENERGÉTICA CON PANELES SOLARES

Tabla 15.

Presupuesto estimado para la instalación del sistema solar de 102.46 kW, presentado como una inversión energética complementaria y considerada para una segunda etapa independiente del presupuesto inicial del proyecto. Precios en Pesos Dominicano

<b>Valor total sistema de 102.46 kW</b>	<b>\$1,134,156.36</b>
Opción de financiamiento	\$109,473.00 mensuales x máximo 5 años a una tasa del 16%

Nota. Elaboración Propia (2025).

## PROGRAMACIÓN DE REHABILITACIÓN

Tabla 16.

Costos de rehabilitación y remodelación estimados.

Fase	Duración Estimada	Detalles Relevantes
Estudios y planificación	4 meses	Incluye estudio del tercer nivel y azotea
Construcción de la Propuesta	4 meses	Demoliciones y adecuaciones
Reparación estructural	3 meses	Refuerzo para soportar cargas nuevas
Remodelación de fachadas y envolvente	2 meses	Revestimientos, tratamiento y protección de muros
Instalaciones eléctricas y mecánicas	4 meses	Redes HVAC, aire acondicionado y contra incendios en azotea
Acondicionamiento tercer nivel	4 meses	Terminaciones, pisos, paredes, instalaciones

Acondicionamiento cuarto nivel y techos	3 meses	Terminaciones, pisos, paredes, instalaciones
Acabados y equipamiento	4 meses	Cocina, baños, mobiliario y áreas comunes
Urbanismo y adecuación de exteriores	3 meses	Jardines, accesos y zonas comunes y parque La Yuca
Inspección final y entrega	1 mes	Certificaciones y recepción final
<b>DURACIÓN TOTAL</b>	<b>(~2 años 6 meses) = 32 meses</b>	<b>Mayor por la adecuación específica de tercer nivel y azotea</b>

Nota. Elaboración Propia (2025).

## COSTOS OPERACIONALES ANUALES

Tabla 17.

Costos estimados.

Precios en Pesos Dominicano

Concepto	Costo Estimado
Servicio energetico y suministro de agua	\$900,000
Mantenimiento preventivo	\$150,000
Limpieza	\$100,000
Seguridad y vigilancia	\$420,000
Gestión de parqueos y Valet Parking	\$400,000
Seguro del inmueble	\$100,000
Personal administrativo y operativo	\$1,500,000
Impuestos y tasas municipales	\$100,000
Jardinería	\$144,000
<b>TOTAL (estimado promedio anual)</b>	<b>\$3,813,500 por año</b>

Nota. Elaboración Propia (2025).

## MODELO ECONÓMICO BASADO EN ALQUILERES

Tabla 18.

El valor promedio de alquiler comercial en la zona de Naco se encuentra actualmente en USD 17.17 por metro cuadrado

Concepto	Costo Estimado Mensual	Costo Estimado Anual
Showroom Versión 1 (Incluye espacio de exhibición, oficinas de gerencia y almacén)	\$299,152.91	\$3,589,834.92
Showroom Version 1 (Incluye espacio de exhibición, oficinas de gerencia y almacén)	\$336,265.86	\$4,035,190.32
Showroom Version 2 (Incluye espacio de exhibición, oficinas de gerencia y almacén)	\$326,144.15	\$3,913,729.80
Showroom Version 3 (Incluye espacio de exhibición, oficinas de gerencia y almacén)	\$376,752.00	\$4,521,024.00
Showroom Version 4 (Incluye espacio de exhibición, oficinas de gerencia y almacén)	\$563,442.13	\$6,761,305.56
Co Working	\$151,825.72	\$1,821,908.64
Oficina Diseñadores y Arquitectos	\$44,985.40	\$539,824.80
Food Hall/ Terraza	\$475,720.60	\$5,708,647.20
<b>TOTAL (estimado promedio anual)</b>		<b>\$30,891,465.24</b>

Nota. Elaboración Propia (2025).

## COSTOS DE CICLO DE VIDA DEL EDIFICIO REHABILITADO

Tabla 19.

Costos estimados. Precios en Pesos Dominicano

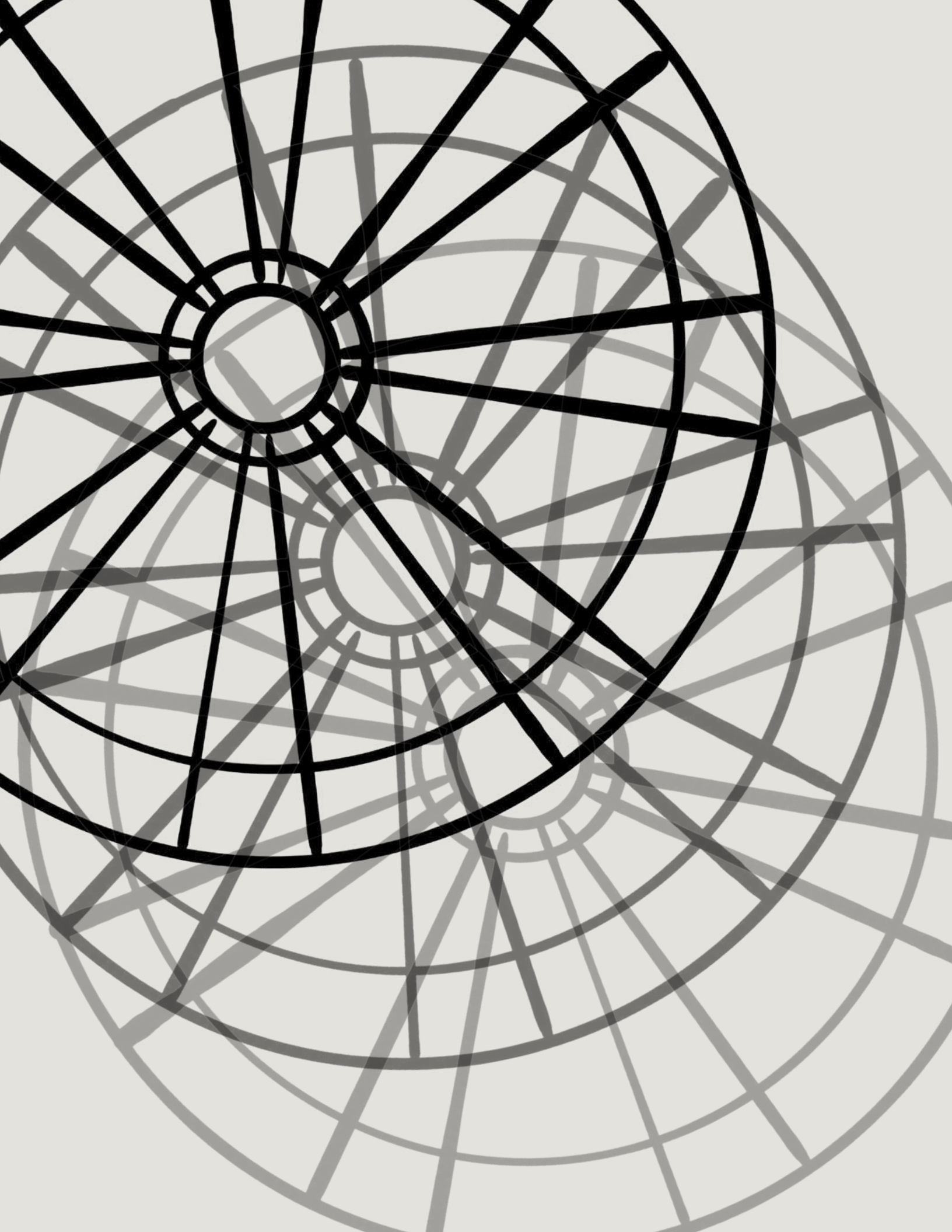
Categoría	Descripción	Costo Estimado
Costos iniciales	Inversión total en rehabilitación, remodelación, permisos, diseño y equipamiento inicial.	\$101,503,600
Costos operacionales anuales	Gastos recurrentes como mantenimiento, servicios públicos, salarios, seguros y consumibles.	\$3,813,500
Ingresos inmobiliarios	Alquiler de showrooms, coworking, oficinas para diseñadores, terraza y food hall, realización eventual de eventos.	\$30,891,465.24 x año

Nota. Elaboración Propia (2025).

## ANÁLISIS DE RETORNO DE INVERSIÓN EN EL TIEMPO

Con un costo inicial estimado de rehabilitación en torno a RD\$ 101,500,000, el modelo financiero del Design Center proyecta su recuperación mediante los ingresos generados por los alquileres de showrooms, oficinas, coworking y el rooftop. Tomando como referencia los valores promedio de renta comercial en Naco —aproximadamente RD\$ 17.17/m<sup>2</sup> como base referencial— y la ocupación rentable total del edificio, los ingresos mensuales estimados permiten recuperar la inversión inicial en un plazo aproximado de 4 a 5 años.

Este cálculo incorpora únicamente los ingresos por alquileres, sin considerar otros posibles ingresos secundarios (eventos, patrocinios, ventas por uso del rooftop, etc.), que podrían reducir aún más el período de retorno. En términos generales, el proyecto presenta un comportamiento financiero sólido y un horizonte de recuperación competitivo para una intervención de esta escala dentro del mercado inmobiliario comercial de Santo Domingo.



# **CONSULTORÍAS PROFESIONALES**

Durante el desarrollo del proyecto se llevaron a cabo diversas consultorías con profesionales de distintas disciplinas relacionadas con la arquitectura, la ingeniería, el diseño y el retail. Más allá de resolver inquietudes específicas, estas conversaciones ampliaron mi perspectiva crítica y reforzaron la toma de decisiones proyectuales. En algunos casos las consultorías confirmaron la validez técnica y conceptual de las estrategias planteadas; en otros, ofrecieron nuevas alternativas y lecturas que enriquecieron el proceso. Estas interacciones funcionaron como una guía acompañada, aportando rigor, claridad y sentido de responsabilidad en cada una de las determinaciones del proyecto.

## **CONSULTORÍA REHABILITACIÓN**

### **Arq. Juan Pérez Morales**

La consultoría realizada con el arquitecto Juan Pérez Morales se centró en entender los fundamentos conceptuales y constructivos del edificio original, así como los criterios necesarios para intervenir de manera responsable y sostenible. El arquitecto confirmó que la estructura existente mantiene una calidad excepcional —resultado de su diseño y de la ejecución de Pedro Mola— y que esto constituye una base sólida para la rehabilitación. Sin embargo, subrayó la importancia de realizar una revisión estructural detallada antes de agregar nuevas cargas, recomendando el uso de sistemas livianos (metálicos y de cerramiento ligero) para cualquier ampliación, especialmente en la azotea.

Durante la conversación, el arquitecto explicó que la cúpula y la escalera curva fueron concebidas como un conjunto central protagónico del edificio, integrando el vitral diseñado por Eduardo Lora. Ambos elementos forman parte esencial de la memoria arquitectónica del lugar; conservarlos confirma la coherencia del proyecto y la continuidad histórica del inmueble.

Otro aspecto clave abordado fue la logística de carga y descarga. El arquitecto explicó que esta solución se desarrolló mediante observación directa y diálogo con los usuarios operativos, creando un diseño funcional que, décadas después, sigue funcionando con eficiencia. Este enfoque reafirma la importancia de escuchar al usuario real en cualquier proceso de rehabilitación.

Finalmente, el arquitecto destacó que toda intervención hacia el futuro debe partir del reconocimiento de los elementos icónicos del edificio y de la lectura respetuosa de su evolución en el tiempo. La rehabilitación actual adquiere sentido al preservar su espíritu original, potenciar sus valores espaciales y adaptarlo mediante soluciones contemporáneas que aseguren su vigencia y funcionalidad para las próximas décadas.

## **CONSULTORÍA DE REHABILITACIÓN Y LINEAMIENTOS GENERALES**

### **Arq. William Guzmán**

En la consultoría con el Arq. William Guzmán pude discutir el proyecto desde una perspectiva integral. Me acerqué a él por su experiencia en DOCOMOMO y su interés en la conservación de edificaciones y tejidos urbanos; aunque este edificio no es un patrimonio, él lo reconoce como arquitectura de autor, con un valor proyectual que merece ser preservado y actualizado.

Conversamos sobre la revalorización del inmueble y su importancia arquitectónica, más allá de su historia: una estructura con elementos distintivos que permiten proyectarse hacia el futuro. Analizamos las problemáticas actuales derivadas del paso del tiempo —como el déficit de parqueos y la falta de criterios contemporáneos de sostenibilidad— y las diferentes estrategias para resolverlas dentro del proceso de rehabilitación.

El arquitecto destacó que el edificio posee cualidades que justifican plenamente su rescate y actualización, especialmente al conservar y reinterpretar sus ejes principales y elementos característicos, otorgándoles nueva vida dentro de la intervención.

Finalmente, abordamos la relación del proyecto con el borde urbano de La Yuca y la intervención del parque, haciendo énfasis en la importancia de garantizar una correcta visibilidad y conexión visual entre el edificio, el solar colindante y el espacio público generado para la comunidad colindante de La Yuca.

## **CONSULTORÍA ESTRUCTURAL II**

### **Ing. Iván Méndez**

La consultoría con el ingeniero se enfocó en la intervención de los muros de mampostería existentes y su refuerzo para adaptarse al nuevo diseño interior. Se definió como solución estructural el refuerzo mediante columnas de 40x40 cm y vigas de 25x50 cm, garantizando estabilidad y continuidad estructural en las áreas intervenidas.

También se confirmó la pertinencia de nivelar la cubierta mediante una estructura metálica aligerada para conformar la terraza proyectada en la azotea. En los niveles 2 y 3, donde parte de la estructura metálica es visible, el ingeniero resaltó el valor de conservar los elementos expuestos como recurso estético que favorece una lectura industrial contemporánea, permitiendo además flexibilidad de adaptación por parte de futuros usuarios.

## **CONSULTORÍA DE INSTALACIONES SANITARIAS**

**Ing. Iván Méndez**

En la consultoría sobre instalaciones sanitarias se evaluó la distribución de los baños con el objetivo de optimizar el sistema de desagüe, ventilación y mantenimiento. Se enfatizó la importancia de alinear verticalmente los núcleos húmedos, criterio fundamental en arquitectura e ingeniería para garantizar recorridos de tuberías más eficientes, bajantes continuas y una operación más fiable del sistema sanitario.

Durante la revisión inicial, el cuarto nivel presentaba una disposición que no coincidía con las bajantes proyectadas. Para corregirlo, se ajustó el diseño del área de servicios con el fin de lograr la alineación requerida. Se decidió mantener la ubicación del baño del área social debido a que la losa en esa zona se encuentra elevada sobre una estructura metálica aligerada, con un plenum técnico de aproximadamente 80 cm que permite distribuir las tuberías sin afectar el drenaje ni el mantenimiento futuro.

Posteriormente, y como resultado de nuevas decisiones de diseño tomadas después de la reunión técnica, todos los baños del edificio fueron finalmente apilados en un mismo eje, logrando una alineación completa de los núcleos húmedos a lo largo de todos los niveles.

Si bien este cambio no respondió a una necesidad funcional inicial, sí consolidó una solución más limpia, eficiente y ordenada desde el punto de vista sanitario y constructivo.

## **CONSULTORÍA BIOCLIMÁTICA** **Arq. Crystal Rosario**

La consultoría bioclimática permitió analizar exhaustivamente cómo las condiciones climáticas, la orientación del edificio y el comportamiento térmico del entorno influyen en el desempeño ambiental del proyecto. El enfoque estuvo centrado en estrategias pasivas de control solar, manejo del viento, ventilación cruzada y uso de materiales que favorecen la eficiencia energética.

Uno de los puntos fundamentales fue la evaluación de la fachada oeste, área que recibe la mayor carga térmica durante las últimas horas del día. La arquitecta destacó que esta acumulación de calor afecta de manera significativa el confort interior, recomendando la incorporación de nuevas ventanas y aperturas para permitir ventilación natural y disipación del calor retenido. Esta intervención busca disminuir la dependencia de sistemas mecánicos de climatización.

Asimismo, se discutió la materialidad adecuada para la envolvente exterior, enfocándose en sistemas de fachadas textiles tensadas. Estas membranas perforadas permiten:

- Generar sombra y reducir la radiación solar directa.
- Facilitar la ventilación cruzada a través de sus perforaciones.
- Actuar como una capa de control térmico al disminuir la ganancia de calor.
- Favorecer el enfriamiento natural del edificio mediante el paso del viento.

Estas propiedades convierten la piel textil en una solución bioclimática coherente con el clima cálido del Caribe.

Finalmente, se analizaron aspectos relacionados con la iluminación natural necesaria para apreciar plenamente la cúpula de vitrales. La arquitecta explicó que, aunque el edificio no presenta un déficit general de luz, los vitrales requieren una entrada directa y abundante de iluminación natural para revelar sus colores, texturas y profundidad. A partir de esta necesidad se generaron ideas para abrir nuevas áreas y permitir la entrada controlada de luz, potenciando así el valor visual y escultórico del vitral dentro del proyecto.

## **CONSULTORÍA DE DISEÑO ARQUITECTÓNICO**

### **Arquitecta Crystal Rosario**

La consultoría de diseño arquitectónico se centró en el desarrollo formal, compositivo y conceptual del edificio, integrando decisiones estéticas que fortalecen la identidad del proyecto. Se trabajó en la definición de la fachada, la relación entre sus elementos y la expresión escultórica que se busca transmitir.

Uno de los principales temas fue el estudio del vitral existente como punto de partida formal. Analizando sus uniones metálicas, formas orgánicas y geometrías radiales, surgió la idea de reinterpretarlo como un elemento monumental. A partir de esto se propuso abrir un vacío vertical para convertir el vitral en un recurso escultórico visible desde todos los niveles, llevándolo incluso por encima de la cubierta como un skylight. Este gesto no solo aporta una composición icónica, sino que enriquece la experiencia espacial mediante la entrada de luz natural.

En el plano compositivo, se discutió la conveniencia de incorporar arcos y curvas en la fachada, utilizados de manera estratégica para dotar al edificio de una presencia más fluida y escultórica, evitando una volumetría excesivamente plana. La intención es generar un lenguaje orgánico que dialogue con la idea inicial del vitral y aporte una identidad contemporánea sin caer en la saturación formal.

La materialidad también formó parte de la discusión, específicamente en cómo los sistemas de tela tensada pueden integrarse como parte del lenguaje arquitectónico. Más allá de su desempeño bioclimático, estas membranas permiten crear superficies ligeras, tensas y dinámicas que refuerzan la narrativa formal propuesta. En conjunto, la consultoría definió una dirección clara para la expresión estética del proyecto, articulando decisiones de forma y materialidad que enriquecen la propuesta arquitectónica y su coherencia interna.

## CONSULTORÍA DE RETAIL CON FRANCISCO CRUZ

### Propietario de Tienda Mary y Horeco

La consultoría sostenida con el señor Francisco Cruz se centró en el análisis del funcionamiento comercial del edificio y, en particular, en las estrategias de circulación y experiencia del usuario dentro de un centro de diseño. Durante la conversación, se abordó la lógica de los accesos entre showrooms y la conveniencia de que, en ciertos casos, el visitante no llegue directamente al espacio que busca, sino que atraviese otros antes de llegar a su destino.

Francisco Cruz explicó que este principio es fundamental en cualquier centro multipropósito, ya sea de diseño o de ventas al detalle: los recorridos deben generar exposición, no únicamente tránsito eficiente. Señaló que crear pasillos directos hacia cada showroom amplía la circulación, pero sacrifica áreas valiosas de exhibición. En cambio, diseñar trayectos que obliguen al visitante a recorrer diferentes espacios aumenta la posibilidad de descubrimiento, fomenta la creación de nuevas necesidades y multiplica las oportunidades de venta.

Puso como ejemplo a IKEA, donde un cliente que llega buscando un solo artículo suele terminar adquiriendo más productos debido a la experiencia espacial cuidadosamente diseñada. En este mismo sentido, subrayó que en un Design Center como el propuesto, este tipo de circulación estratégica genera alianzas internas entre

los showrooms: un cliente que llega a uno puede también encontrar soluciones en otro, ampliando los beneficios para los inquilinos y fortaleciendo el valor del conjunto como destino comercial.

En relación con la ampliación del cuarto nivel para integrar un rooftop, valoró esta decisión como un aporte esencial al proyecto. Explicó que, al tratarse de un centro de diseño que reúne múltiples rubros del gremio, disponer de un espacio gastronómico o de pausa sirve como complemento natural al proceso de trabajo entre clientes, arquitectos y diseñadores. Describió la dinámica típica de una visita: un cliente puede permanecer en el edificio desde las 11:00 a. m. hasta las 3:00 p. m., coincidiendo con el horario de almuerzo. Contar con un lugar donde comer, tomar un café o simplemente hacer una pausa de 20 o 30 minutos agrega funcionalidad, comodidad y una experiencia diferenciada. Asimismo, destacó que estos espacios recreativos permiten que, después de visitar varios showrooms, el diseñador o arquitecto pueda reunirse con su cliente para recopilar información, tomar decisiones o revisar propuestas sin salir del edificio. Mencionó que incluso puede funcionar como un espacio de hospitalidad para ciertos clientes, según la escala del proyecto.

Resaltó también que, si el mobiliario y los equipos del rooftop provienen de los mismos showrooms del centro, los usuarios tendrán la oportunidad de verlos en un ambiente distinto al de exhibición tradicional, lo que genera experiencias

más reales y favorece la toma de decisiones. Recomendó mantener la propuesta sencilla, orientada a funcionar como un espacio de lunch break o coffee break, que permita desconectar de la jornada de trabajo y disfrutar de un ambiente relajado en un entorno outdoor.

## **CONSULTORÍA DE SOSTENIBILIDAD**

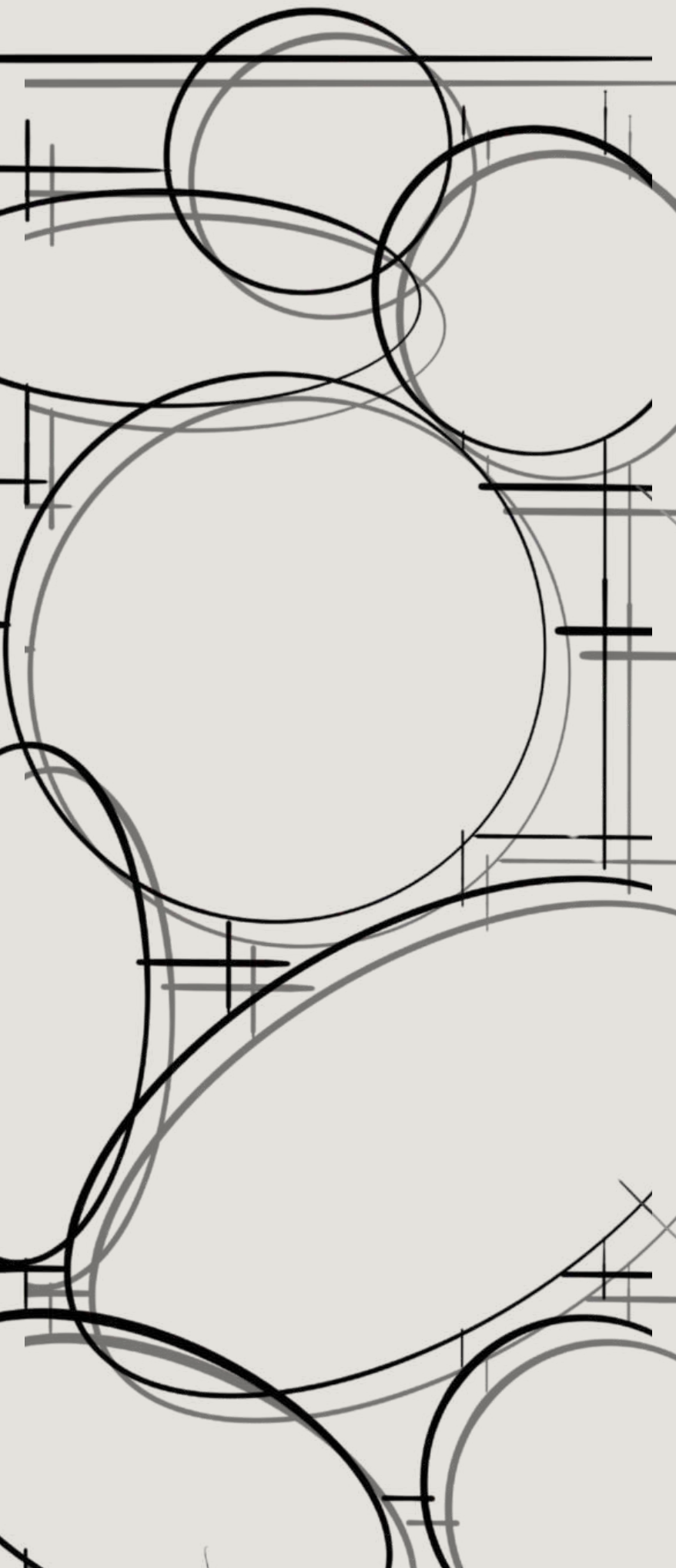
### **Sr. Armando García — Asesor de Triinet Solar**

En esta consultoría analizamos la viabilidad de incorporar energía solar al edificio rehabilitado, tomando en cuenta su nueva escala programática, el aumento de consumo energético derivado de la transformación y la disponibilidad de superficie útil en la azotea. El Sr. Armando García confirmó que el techo cuenta con aproximadamente 700 m<sup>2</sup>, de los cuales 502 m<sup>2</sup> resultan óptimos para la instalación de paneles, especialmente en la sección sur del edificio, donde se obtiene la mayor eficiencia solar.

Recomendó el uso de paneles bifaciales, que aprovechan tanto la radiación solar directa como la luz reflejada por la superficie del techo. Este tipo de paneles, con celdas solares situadas en ambas caras y protegidas por materiales transparentes, permite incrementar la producción energética sin ocupar espacio adicional.

La propuesta técnica para este proyecto contempla un sistema compuesto por 188 paneles bifaciales, capaz de generar 186,989 kWh/año, lo que reduce la factura eléctrica del edificio en 99.84 % y asegura una fuente renovable, estable y adecuada para la nueva demanda que surge tras la rehabilitación completa del inmueble.

El análisis también incluyó la proyección económica: la inversión presenta un período de recuperación estimado de 2 años, debido a los incentivos fiscales aplicables a facturación con RNC y al ahorro mensual generado. El sistema opera sin baterías, mediante inyección a la red, y cuenta con 25 años de garantía, asegurando longevidad y estabilidad operativa.



# **PREMISAS URBANAS DE DISEÑO EN EL PROYECTO ARQUITECTÓNICO**

## CONDICIONES URBANAS GENERALES

El proyecto se sitúa en una zona de carácter mixto, donde coexisten usos residenciales, comerciales, institucionales y educativos.

El entorno inmediato incluye edificaciones de mediana altura (2 a 4 niveles), aunque actualmente se desarrollan dos proyectos de gran escala, una universidad y un hotel que sobrepasan los 15 niveles.

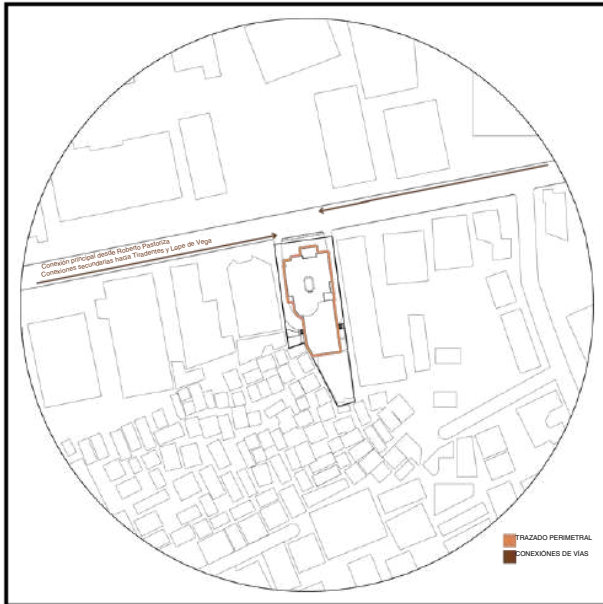


Figura 59.  
*Conector urbano*

## ACCESOS

La zona presenta una alta densidad funcional, con tráfico vehicular constante, transporte público formal e informal, y una afluencia peatonal moderada, compuesta en su mayoría por personas que se desplazan hacia sus lugares de trabajo. A pesar de su grado de consolidación, el entorno mantiene potencial para intervenciones que mejoren la cualificación del espacio urbano, destacando la existencia de dos vacíos sin uso definido, uno de ellos frente al solar del proyecto, lo que refuerza su valor estratégico dentro del tejido urbano.

La disposición actual de accesos del edificio responde eficientemente a las condiciones viales de la Avenida Roberto Pastoriza, particularmente

en este tramo, que constituye el único segmento de doble vía del corredor. Esta condición favorece la fluidez vehicular y permite mantener un esquema funcional de entrada y salida diferenciadas, reduciendo maniobras innecesarias y posibles conflictos con el tránsito circundante. Condiciones urbanas del entorno inmediato.

El acceso principal se mantiene por el lado oeste del solar, permitiendo una entrada directa desde el flujo vehicular en sentido oeste-este, mientras que la salida se ubica en el lado este, facilitando una reincorporación segura y ordenada al tráfico. Los estacionamientos ubicados en la parte posterior del edificio refuerzan esta organización, evitando congestiones frontales y garantizando una circulación interna eficiente.

La decisión de conservar los accesos en su disposición actual se justifica por su efectividad comprobada, su adecuación a la estructura vial existente y su coherencia con la morfología del terreno y las condiciones urbanas inmediatas, asegurando la continuidad funcional del inmueble dentro del contexto vial del Polígono Central.

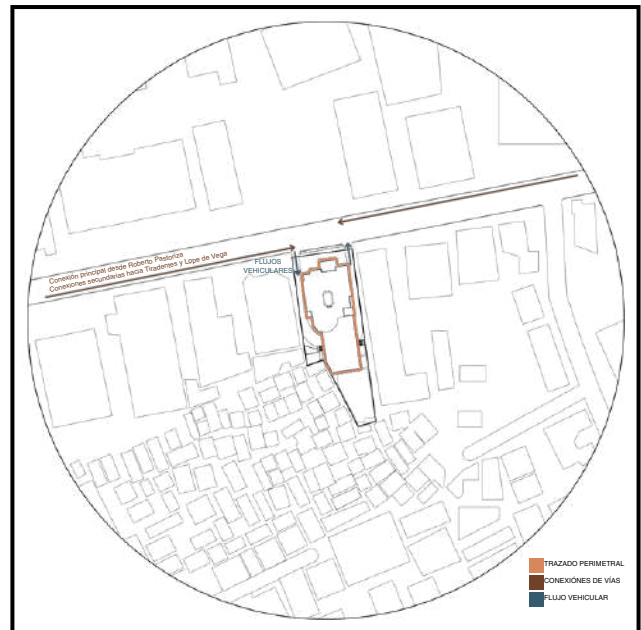


Figura 60.  
*Flujo Vehicular*

## CONDICIÓN DE BORDE CON LA YUCA

El lindero posterior del lote limita con la urbanización informal “La Yuca”, caracterizada por un trazado irregular y deficiencias de infraestructura. Aunque no supone un riesgo de seguridad, genera conflictos asociados al desorden físico y al manejo inadecuado de residuos que se dispersan hacia el terreno.

Actualmente, se cuenta con un buffer vegetal de palmas que atenúa parcialmente la visibilidad desde el parqueo trasero; sin embargo, esta medida resulta insuficiente para resolver la problemática de basura y la falta de integración visual en el borde.

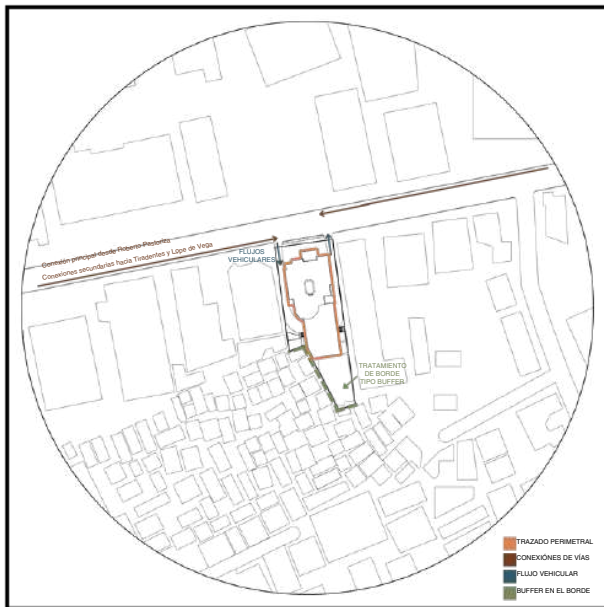


Figura 61.  
*Borde con La Yuca*

## CONTEXTO NORMATIVO

Según el marco regulatorio vigente del Polígono Central (Ref. Guía Operativa de Normas Urbanísticas (Arquitexto, 2007) y conforme a la práctica establecida en zonas de uso mixto, el terreno donde se ubica el edificio:

- Permite el uso comercial, plenamente compatible con la naturaleza del proyecto propuesto como centro de diseño.

- La normativa establece una altura máxima general de 3 a 5 niveles, aunque en el entorno inmediato se observan edificaciones aprobadas con hasta 15 niveles, lo que evidencia una flexibilidad en la aplicación de los parámetros por impacto volumétrico y coherencia contextual.
- Retiros: las disposiciones típicas contemplan 3.00 metros frontales y 1.50 metros laterales para lotes urbanos de características similares.

El edificio actual supera dichos requerimientos, contando con 3.30 metros de lindero lateral en cada lado y 5.50 metros de retiro frontal, cumpliendo y excediendo las normativas establecidas para este tipo de colindancia.

## CONDICIONES FÍSICAS DEL EMPLAZAMIENTO

**Orientación solar:** El predio presenta su frente hacia el norte, por lo que la fachada principal recibe luz difusa la mayor parte del día y poca radiación directa. El recorrido solar ( $\approx 6:35$  a. m.  $\rightarrow 6:21$  p. m.) transcurre al sur del sitio: a media mañana ( $\approx 9:00$  a. m.) la incidencia favorece el este, mientras que en la tarde ( $\approx 5:00$  p. m.) se concentra sobre el oeste; la fachada sur y la cubierta son las de mayor potencial de ganancia térmica.

El entorno edificado matiza este comportamiento: los volúmenes medianos y altos al sur y suroeste proyectan sombras hacia el lote durante la media mañana y primeras horas de la tarde, reduciendo la carga sobre los niveles bajos de la fachada sur y parte de la cubierta. En cambio, al final de la tarde el sol bajo del oeste alcanza la fachada lateral oeste, mientras que el frente norte permanece mayormente en luz homogénea, con sombras intermitentes arrojadas por las edificaciones del frente. (ver Mapa de Asoleamiento).

**Vientos predominantes:** Alisios del noreste, lo que permite estrategias de ventilación cruzada y sombreado natural (ver Mapa de Vientos).

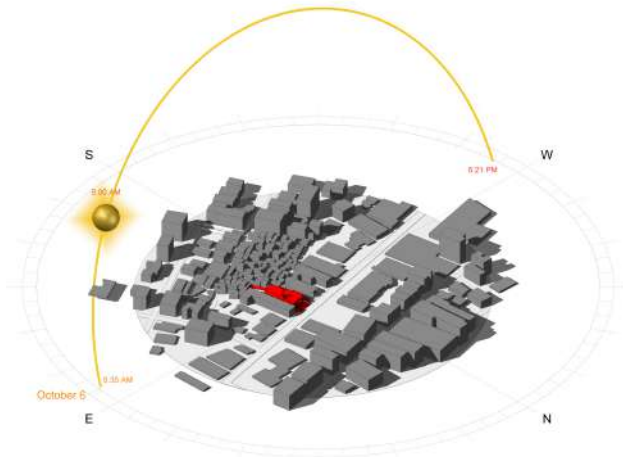


Figura 62.  
*Incidencia solar matutina*

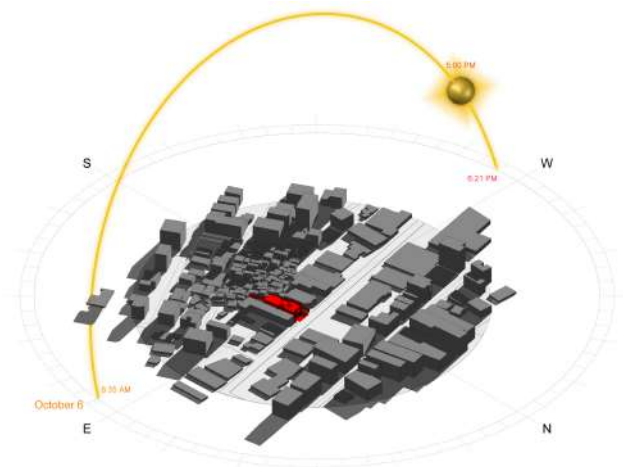


Figura 63.  
*Incidencia solar vespertina*

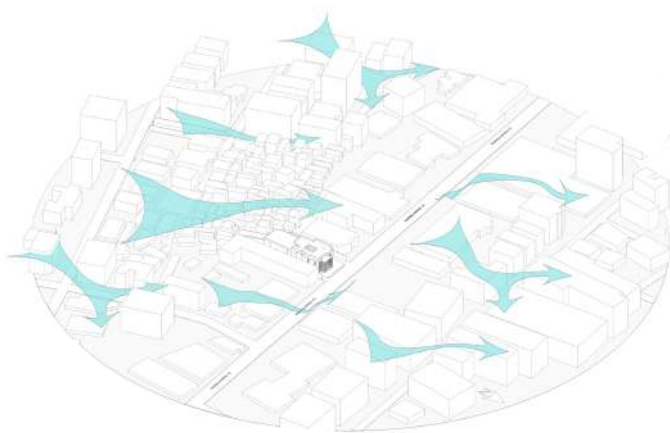


Figura 64.  
*Vientos predominantes*

**Condición del suelo:** Alta densidad de impermeabilización por urbanización. Suelo de relleno urbano, compactado, con escasa vegetación natural (ver Mapa de Topografía).

**Vegetación existente:** Muy reducida, concentrada en áreas marginales del lote (ver Mapa de Arborización).

## CONEXIONES CONTEXTUALES

Aunque no hay conexión directa a parques ni espacios públicos inmediatos, la visibilidad del predio desde múltiples vías lo posiciona como un punto estratégico. Se propone preservar y amplificar la conexión con el entorno peatonal y vehicular.

## CONCLUSIÓN URBANA

El análisis de los factores climáticos y de conectividad evidencia la importancia del borde frontal del solar como punto privilegiado para la implantación del acceso principal y de espacios de interacción. La esquina noreste, en particular, ofrece potencial para enfatizar la presencia urbana del edificio.

# **PROPUESTAS URBANAS**

## ESTACIONAMIENTO Y GESTIÓN DE PARQUEOS

### Diagnóstico de la situación actual

El edificio de Mary Mabilaria cuenta con un parqueo interno en la parte posterior, con capacidad limitada de 18 estacionamientos.

- 2 son para carga y descarga de camiones.
- 16 quedan disponibles para uso interno.

### Estacionamiento Empleados

De los 34 empleados actuales, solo 9 utilizan vehículo propio que viene siendo el 26%.

Considerando el crecimiento estimado a un Centro de Diseño (50–55 empleados), y la tendencia al alza del uso de carro propio en Santo Domingo por el déficit de transporte público, se estima que un 45% requerirá parqueo, es decir entre 25–26 empleados.

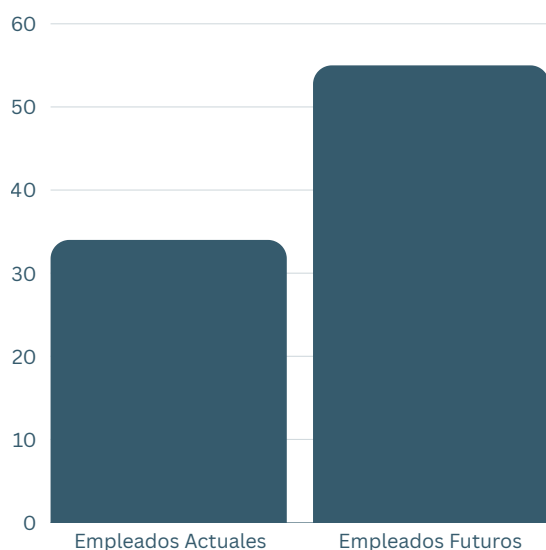


Tabla 20. Gráfico de Empleados actuales vs. futuros.

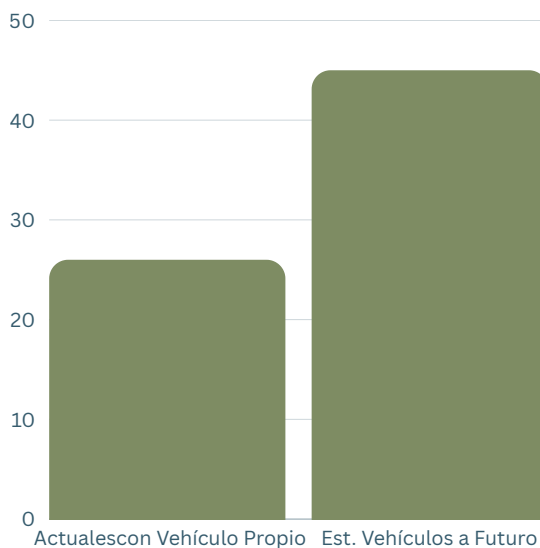


Tabla 21. % de empleados con carro hoy vs. estimado a futuro.

Por lo tanto, resulta esencial planificar soluciones para el déficit de parqueos existente, el cual se intensificará con el crecimiento proyectado del espacio comercial y el aumento de la demanda por parte de empleados, al igual que por visitantes.

### Estacionamiento Clientes

Para garantizar una experiencia positiva y funcional en el centro, los parqueos internos estarán destinados principalmente a clientes y visitantes. Esta estrategia busca priorizar la accesibilidad y comodidad de quienes asisten a los showrooms y al área gastronómica, aprovechando al máximo la capacidad disponible mediante intervenciones que optimicen el espacio.

Actualmente existen 16 parqueos internos, de los cuales 8 son destechados y suficientemente anchos.

Tras un censo realizado durante tres semanas, se determinó que:

- 15% de los clientes llega en Uber o taxi.
- 40% llega manejando su propio vehículo.
- 25% llega con chofer.

Estos resultados confirman que la mayoría de los visitantes requiere acceso directo a parqueo, mientras que el resto puede gestionarse a través de choferes privados.

Como solución al déficit de estacionamiento, se plantea la instalación de elevadores automáticos de dos niveles en los parqueos destechados, lo que permitiría duplicar su capacidad a 16. Con esta intervención, el total interno podría aumentar a 24 parqueos, representando un crecimiento del 50% en la capacidad, distribuidos de la siguiente manera:

- 8 techados
- 16 en elevadores

Estos resultados ofrecen una visión clara sobre los patrones de movilidad de los usuarios y respaldan las decisiones proyectuales vinculadas a la reorganización del estacionamiento.

(Ver Anexos para el detalle completo del censo y los resultados semanales.)

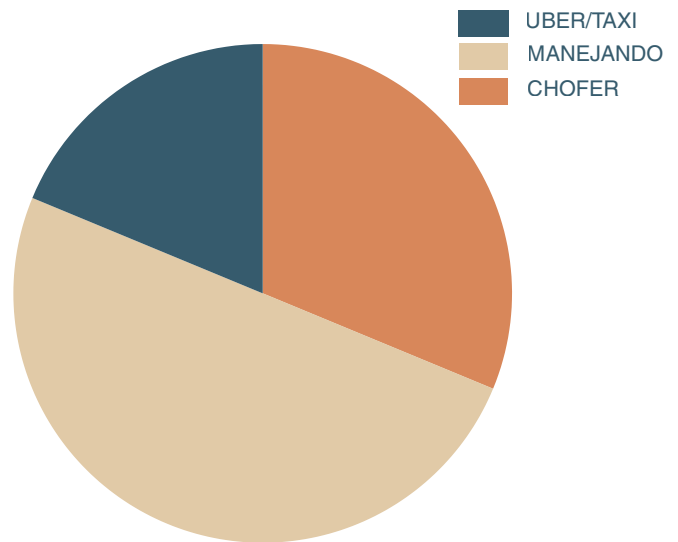


Tabla 22.  
*Gráfico muestra las tipología de llegada de los clientes actualmente*

## JUSTIFICACIÓN DE LA SOLUCIÓN CON ELEVADORES DE PARQUEOS

La elección de instalar elevadores automáticos de dos niveles en los siete parqueos destechados responde directamente a la escala del proyecto, a la imagen urbana y a la necesidad de optimizar recursos sin generar un impacto desproporcionado. Esta estrategia permite incrementar en un 50% la capacidad del parqueo interno.

- **Escala del Proyecto:** El edificio cuenta actualmente con tres niveles y contempla un crecimiento a cuatro niveles, ubicado en un solar de 2,218 m<sup>2</sup>.
- **Imagen Urbana:** Con esta solución se mantiene el crecimiento dentro de los linderos del solar, evitando conflictos con los vecinos y preservando la armonía del conjunto arquitectónico de Mary Mobiliaria y de la zona. Asimismo, se toma en cuenta la escala del barrio informal de La Yuca, cuyas edificaciones también se limitan a tres o cuatro niveles.
- **Optimización de Recursos:** La solución aprovecha un área ya disponible, siendo esto los parqueos exteriores sin techo y la transforma en una infraestructura más eficiente y sostenible. Sin alterar ni desproporcionar la imagen del edificio, ni incurrir en costos mayores, ni

comprometer su relación con el contexto inmediato. Además, se complementa con otros modelos de estacionamiento, como la alianza con el proyecto de parqueos ubicado a 130 metros del edificio, lo que permite generar más espacios de forma sostenible y eficiente.

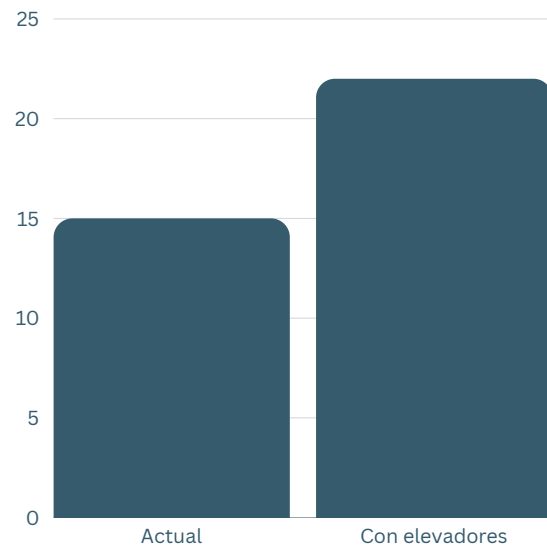


Tabla 23. Optimización interna: aumento del 41% en parqueos.

## ALIANZA CON TORRE DE PARQUEOS EXTERNA

A 130 m del edificio de Mary Mobiliaria se está construyendo una torre de parqueos. La propuesta es establecer un acuerdo y alianza fija con los propietarios para disponer de 40-45 parqueos de lunes a sábado, de 9:00 am a 7:00 pm, bajo un esquema de pago mensual.

La distribución propuesta sería:

- 26 parqueos fijos para empleados.
- 19 parqueos para clientes, gestionados mediante servicio de valet parking.

En base a esta proporción, se refuerza la necesidad de garantizar al menos 24 parqueos internos + 19 externos para clientes, complementados con servicio de valet parking.

Como parte de la estrategia integral, se contempla también la necesidad de contar con una solución flexible para eventos puntuales que generen una demanda extraordinaria de parqueos, como actividades especiales nocturnas o de fin de semana, así como flujos atípicos de visitantes que puedan ocurrir una o dos veces al mes fuera del horario diario establecido. En esos casos, la alianza con la torre de parqueos externa permitirá disponer de espacios adicionales más allá de los 40–45 previamente negociados, asegurando que el proyecto responda con eficiencia y sin contratiempos a estos picos de demanda. De esta manera, tanto la empresa como los clientes se beneficiarán de una experiencia cómoda y organizada,

sin que represente un gasto fijo adicional significativo, sino más bien una solución adaptable y coherente con la realidad del proyecto y de la zona.

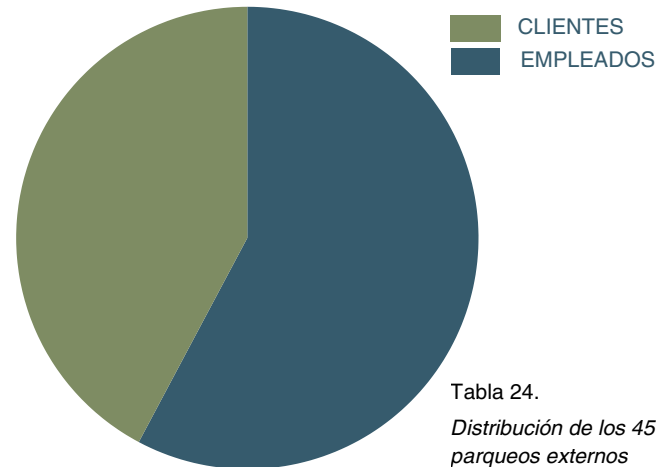


Tabla 24.  
Distribución de los 45  
parqueos externos



Figura 65.  
Mapa con la ubicación del edificio  
y la torre de parqueos a a 130 m

## REFERENCIAS E INVESTIGACIÓN COMPARATIVA

Aunque el caso de estudio es privado, en Santo Domingo existen dos iniciativas que sirven de referencia para el diseño y gestión de estacionamientos públicos:

**ParqueaT RD (MOPC – Ministerio de Obras Públicas y Comunicaciones):** Proyecto nacional de parqueos públicos que administra y opera distintas torres o lotes de estacionamiento en puntos estratégicos del Distrito Nacional. Ofrecen parqueos con seguridad 24/7, espacios para vehículos eléctricos y servicios de mecánica ligera.

- Todos sus parqueos son operados bajo el mismo esquema tarifario y de seguridad.
- Su enfoque es la gestión eficiente, accesibilidad y modernización del sistema de parqueos urbanos.

### **SIDEU – Sistema de Estacionamientos Urbanos (DGAPP):**

Iniciativa de la Dirección General de Alianzas Público-Privadas, que busca diseñar, construir y operar torres de estacionamiento público bajo esquemas de APP.

- Su meta es crear más de 1,600 estacionamientos distribuidos en tres edificios en zonas estratégicas como el Centro de los Héroes y Gazcue.

- Su enfoque es integrar soluciones sostenibles y de largo plazo para aliviar el déficit de parqueos en zonas de alta densidad.

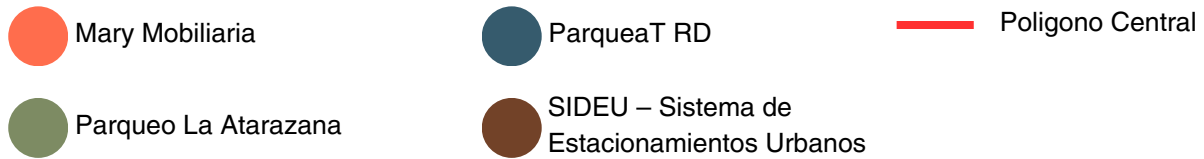
## PARQUEOS ADMINISTRADOS POR PARQUEAT RD

- **Parqueo La Atarazana-** Calle Vicente Celestino Duarte, Ciudad Colonial.
- **Parqueo GMR-** Av. Gustavo Mejía Ricart, frente a Likha Food Park.
- **Parqueo Tetelo Vargas-** Al lado de la torre profesional Corazones Unidos.
- **Parqueo Fantino Falco-** Frente a Corazones Unidos.
- **Parqueo Público-** Naco, Calle Lic. Carlos Sanchez, casi esquina Tiradentes (próximo a Edesur).
- **Parqueo Medical Net-** Calle Rafael Augusto Sánchez, próximo a Medical Net.
- **DC Parking-** Próximo a AFP Popular, Calle Andre Julio Aybar.

Tarifa: RD\$50 por hora en días de semana y RD\$75 por hora los fines de semana.



Figura 66.  
 Mapa de Santo Domingo con puntos de estacionamientos públicos



## ESTRATEGIA INTEGRAL DE ESTACIONAMIENTOS

La solución al déficit de parqueos planteada se sustenta en tres estrategias clave que, en conjunto, ofrecen una respuesta integral y sostenible:

- **Optimización interna:** instalación de elevadores automáticos en los espacios destechados, lo que incrementa en un 50% la capacidad de parqueos internos sin alterar la escala del edificio ni del entorno inmediato.
- **Alianza externa:** acuerdo fijo con una torre de parqueos cercana (40–45 espacios), destinada principalmente a empleados y clientes en horarios laborales.
- **Valet parking:** complemento estratégico que permite gestionar de forma eficiente los flujos de clientes y aprovechar al máximo los parqueos disponibles internas y externas.

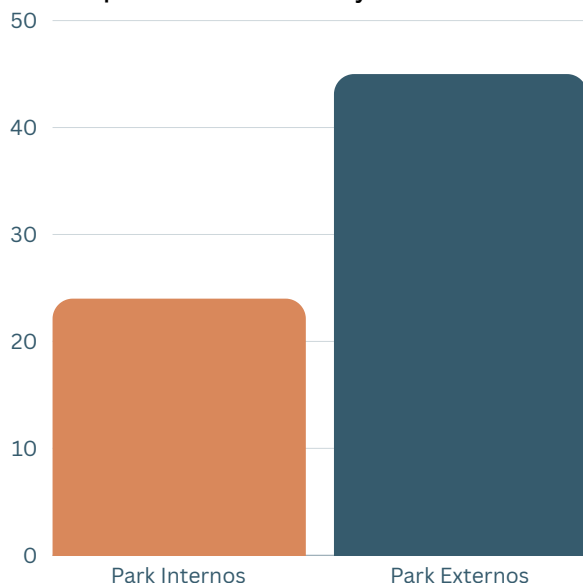


Tabla 25.  
El gráfico de oferta por fuente muestra cómo cada estrategia aporta de manera diferenciada a la solución.



Tabla 26.  
El gráfico del concepto de las 3 soluciones resume visualmente la integración de las tres medidas en un solo sistema coherente.

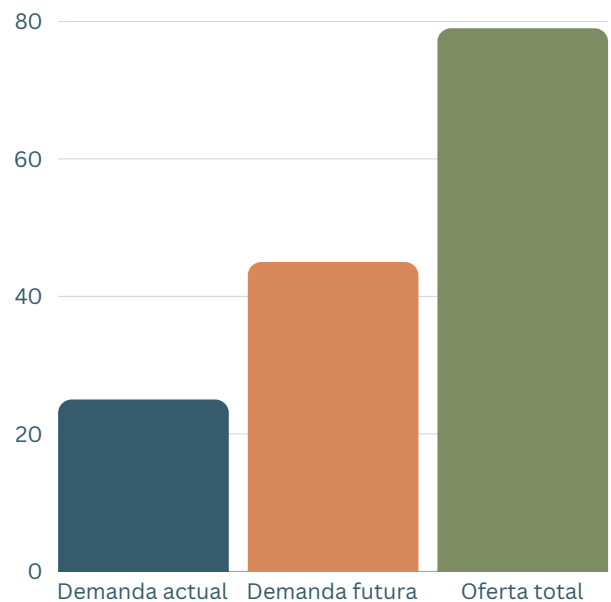


Tabla 27.  
El gráfico de comparación entre demanda y oferta evidencia que, mientras la demanda actual es de 25 parqueos que ya hoy está en déficit y que la futura se proyecta en 55, la oferta total alcanza los 79 espacios, superando con holgura ambos escenarios.

## **RELACIÓN CON EL ENTORNO INMEDIATO POSTERIOR: EL BORDE CON LA YUCA**

El terreno del proyecto colinda en su parte posterior y parcialmente en un lateral con el sector informal conocido como La Yuca, un pequeño asentamiento residencial de larga data que inició en los años 70 dentro del tejido urbano de Naco. Esta proximidad genera un contraste evidente entre dos formas de ocupar la ciudad: una formal, planificada y de uso comercial, y otra espontánea, de carácter habitacional.

Desde el punto de vista funcional, este límite no representa un conflicto directo. No existen problemas significativos de delincuencia, ruido o tensiones vecinales, y la visibilidad para el usuario en el edificio de la tienda es mínima, ya que los accesos públicos se orientan hacia la Av. Roberto Pastoriza. De hecho, reportajes de prensa señalan que La Yuca es un sector con buenos servicios donde se vive en paz; los propios residentes afirman que no hay delincuencia relevante y que, cuando surge algún incidente externo, la comunidad misma colabora con la Policía, que patrulla con frecuencia (Listín Diario, 2023).

La principal afectación identificada es la dispersión ocasional de basura en las jardineras del lindero posterior, un problema común a todos los colindantes de este barrio, tal como ha sido reportado en la prensa nacional (Diario Libre, 2025).

### **Nueva estrategia: parque comunitario en alianza con el ADN**

Frente a esta situación, la propuesta plantea una acción transformadora: la creación y apadrinamiento de un área verde comunitaria en conjunto con el Ayuntamiento del Distrito Nacional (ADN). Esto implicaría la reubicación de las viviendas informales pegadas al lindero.

El objetivo no es únicamente proveer un espacio limpio y seguro, sino generar un lugar digno y sostenible para la comunidad, que aporte calidad de vida, educación y, al mismo tiempo,

establezca una transición amable con el proyecto. Actualmente, a unos 50 metros del lindero existen tres equipamientos comunitarios clave: un pequeño club deportivo, una escuela y una iglesia. La propuesta contempla la creación de senderos peatonales asfaltados, iluminados y seguros que conecten este nuevo espacio verde con dichos puntos estratégicos comunitarios. De este modo, el parque no sería un espacio aislado, sino un eje de articulación social y comunitaria, concebido como infraestructura integrada para el uso cotidiano y el bienestar de los residentes.

El parque no solo funcionará como un área recreativa, sino también como un espacio educativo y de concienciación ambiental. Se prevee la instalación de puntos de recolección de basura y reciclaje tanto dentro del parque como a lo largo de los senderos, fomentando la participación activa de la comunidad. En paralelo, se impartirán programas de formación orientados al manejo responsable de los desechos, la reducción del plástico y la adopción de prácticas sostenibles. De esta manera, se busca generar hábitos positivos que fortalezcan la convivencia, mejoren la salud del entorno y contribuyan al desarrollo integral de La Yuca.

La propuesta busca que La Yuca sea reconocida como un lugar digno, seguro y adecuado, capaz de fortalecer la unión y el desarrollo comunitario, al tiempo que resuelve la problemática del lindero colindante con edificaciones informales mediante la creación de un área verde en alianza con el ADN. Esta intervención aportará beneficios: urbanísticos, al generar un pulmón verde en un sector con fuerte déficit de vegetación; sociales, al ofrecer un espacio para recreación, deporte y vida saludable; funcionales, al liberar el lindero de estructuras inseguras y reducir la dispersión de basura; ambientales, al impulsar la educación ciudadana en reciclaje, manejo de residuos y reducción de plásticos con puntos de recolección estratégicos; y estratégicos, al construir una relación equilibrada e inclusiva con la comunidad vecina.

En síntesis, se trata de un gesto urbano de integración social, ambiental y comunitaria que dignifica a La Yuca, refuerza la identidad del proyecto y sienta un modelo replicable de coexistencia sostenible en la ciudad. (Ver Anexos)

## ESQUEMA GRÁFICO CONCEPTUAL



Figura 67.  
Nota. Elaboración Propia (2025).

# **ESQUEMAS Y PROGRAMAS FUNCIONALES**

# PROGRAMA FUNCIONAL / ESQUEMAS FUNCIONALES

## Acceso y Transición

El acceso principal se plantea desde la vía de mayor flujo, generando una pequeña plaza frontal semi pública que funcione como espacio de transición entre el contexto urbano y el interior del edificio. Una vez en el parqueo, el lobby interior articula los distintos recorridos, integrando visualmente los niveles superiores mediante dobles alturas y conexión con el núcleo vertical de circulación.

## Showrooms

El edificio contará con cinco locales comerciales, todos destinados a marcas vinculadas al diseño de interiores, arquitectura y arte de vivir.

- 2- Version 1 (190-200 m<sup>2</sup>)
- 1 Version 2 (230 m<sup>2</sup>)
- 1 Version 3 (290 m<sup>2</sup>)
- 1 Version 4 (470 m<sup>2</sup>)

Estos espacios se ubican en niveles diferenciados y algunos en el mismo nivel, pero conectados por un lenguaje espacial coherente y circulación clara.

## Áreas comunes

Incluyen:

- Food Hall con terraza compartida
- Sala de reuniones
- Espacio colaborativo tipo coworking para uso de las áreas administrativas de cada uno de los showroom.

Estas áreas buscan fomentar la interacción entre usuarios y marcas, y aportar un valor cultural/comercial adicional.

## Servicios y logística

- Área de carga y descarga con acceso independiente.
- Espacios de apoyo y servicio al personal: comedor, vestidores, baños.
- Almacenes estratégicamente distribuidos por nivel.

- Estacionamientos
- Escalera de emergencias

## Núcleo vertical y rooftop

- El edificio conserva la escalera curva original diseñada por el arquitecto Pérez Morales entre el primer y segundo nivel, tratándola como un elemento patrimonial, escultórico y representativo del lenguaje histórico del edificio.
- Como complemento a esta pieza y respondiendo a las nuevas necesidades programáticas, se incorpora una segunda escalera curva que conecta el segundo, tercer y cuarto nivel. Esta nueva escalera toma como inspiración la geometría, el gesto espacial y la idea estructural de la escalera original, reinterpretándola desde una perspectiva contemporánea. Su trazado se concibe con un carácter más limpio, ligero y abierto, funcionando como un elemento de continuidad formal que articula la experiencia interior del usuario a lo largo de los pisos superiores.
- El sistema de circulación vertical se completa con la incorporación de un ascensor panorámico de vidrio que conecta todos los niveles hasta el rooftop, convirtiéndose en el eje central del recorrido y permitiendo que el interior del edificio se experimente de manera visualmente continua.
- Se conserva además la escalera técnica interna, destinada exclusivamente a personal operativo, transporte de mercancía y funcionamiento de los almacenes, evitando interferir con la circulación del público general y manteniendo rutas de servicio claras y separadas.
- El rooftop se plantea como un espacio social y flexible, capaz de albergar eventos, exposiciones y actividades culturales, funcionando como vitrina de las marcas presentes en el edificio y como punto culminante del recorrido vertical. Su carácter abierto y adaptable permite una relación visual privilegiada con el vitral monumental y el entorno urbano.

# ESQUEMA ORGANIZATIVO POR NIVEL

## Primer Nivel

- Área verde frontal pequeña, justo delante de la vitrina, generando transición visual y física con la calle.
- En este nivel se encuentra la vitrina frontal compartida, funcionando como elemento de exhibición hacia la calle.
- Parqueo posterior, que da acceso inmediato al edificio.
- Entrada principal con lobby, funcionando como distribuidor de flujo.
- Showroom Versión 3 (290 m<sup>2</sup>), adecuado para la exhibición de líneas de mobiliario y productos de gran formato.
- En este nivel también se ubican las oficinas de gerencia del showroom, vinculadas operativamente al área de exhibición.
- Área de carga y descarga, accesible y en el mismo nivel para facilitar logística.
- Almacén vinculado directamente al showroom, facilitando el abastecimiento y la operación comercial.
- Cuenta con una batería de baños, destinados al funcionamiento interno de este nivel.
- Circulación vertical de la escalera curva original, que conecta el primer nivel con el segundo nivel.
- Inicio del núcleo vertical, con un ascensor panorámico visible y accesible al público.

## Segundo Nivel

- Dos showrooms: Versión 1 (190 m<sup>2</sup>) y Versión 4 (470 m<sup>2</sup>), adecuados para marcas ancla o integradoras.
- Áreas de carga y descarga en el mismo nivel para abastecimiento directo.
- Almacenes correspondientes a cada showroom.
- Conexión vertical mediante ascensor panorámico y escaleras secundarias. En este nivel coinciden la escalera curva original (proveniente del primer nivel) y el inicio de la nueva escalera curva propuesta hacia los niveles superiores.
- Oficinas de gerencia vinculadas a cada showroom.

- Baterías de baños en ambos showrooms.
- Salida de emergencia ubicada según normativa.

## Tercer Nivel

- Dos showrooms: Versión 1 (200 m<sup>2</sup>) y Versión 2 (230 m<sup>2</sup>), cada uno con áreas definidas para exhibición y operación.
- Oficinas de gerencia vinculadas a cada showroom.
- Visibilidad hacia la cúpula desde la parte superior, aportando valor espacial al nivel.
- Áreas de carga y descarga en el mismo nivel, manteniendo la eficiencia logística del edificio.
- Almacenes asignados a cada showroom.
- Circulación vertical mediante ascensor panorámico y la nueva escalera curva, que continúa hacia el cuarto nivel.
- Baterías de baños ubicadas en ambos extremos del edificio.
- Salidas de emergencia conforme a normativa.

## Espacios complementarios:

- Oficinas administrativas tipo coworking.
- Salas de reuniones o áreas de atención personalizada.

## Cuarto Nivel / Rooftop

- Área social y de eventos multiuso, con terraza abierta y food hall, diseñado tanto para uso diario de los clientes como para exhibiciones, lanzamientos y actividades especiales.
- Culminación del núcleo vertical, con la llegada del ascensor panorámico y de la nueva escalera curva que asciende desde los niveles inferiores.
- Espacios de vitrina y exhibición destinados a marcas o presentaciones temporales.
- Área de servicios de personal, incluyendo apoyo operativo y circulación interna.
- Batería de baños para clientes y baños adicionales para uso del personal.
- Área de carga y descarga, adaptada a la operación del food hall y terraza.
- Oficinas administrativas del food hall y oficinas de seguridad del edificio.
- Cuarto de maquinarias.
- Salida de emergencia conforme a normativa.

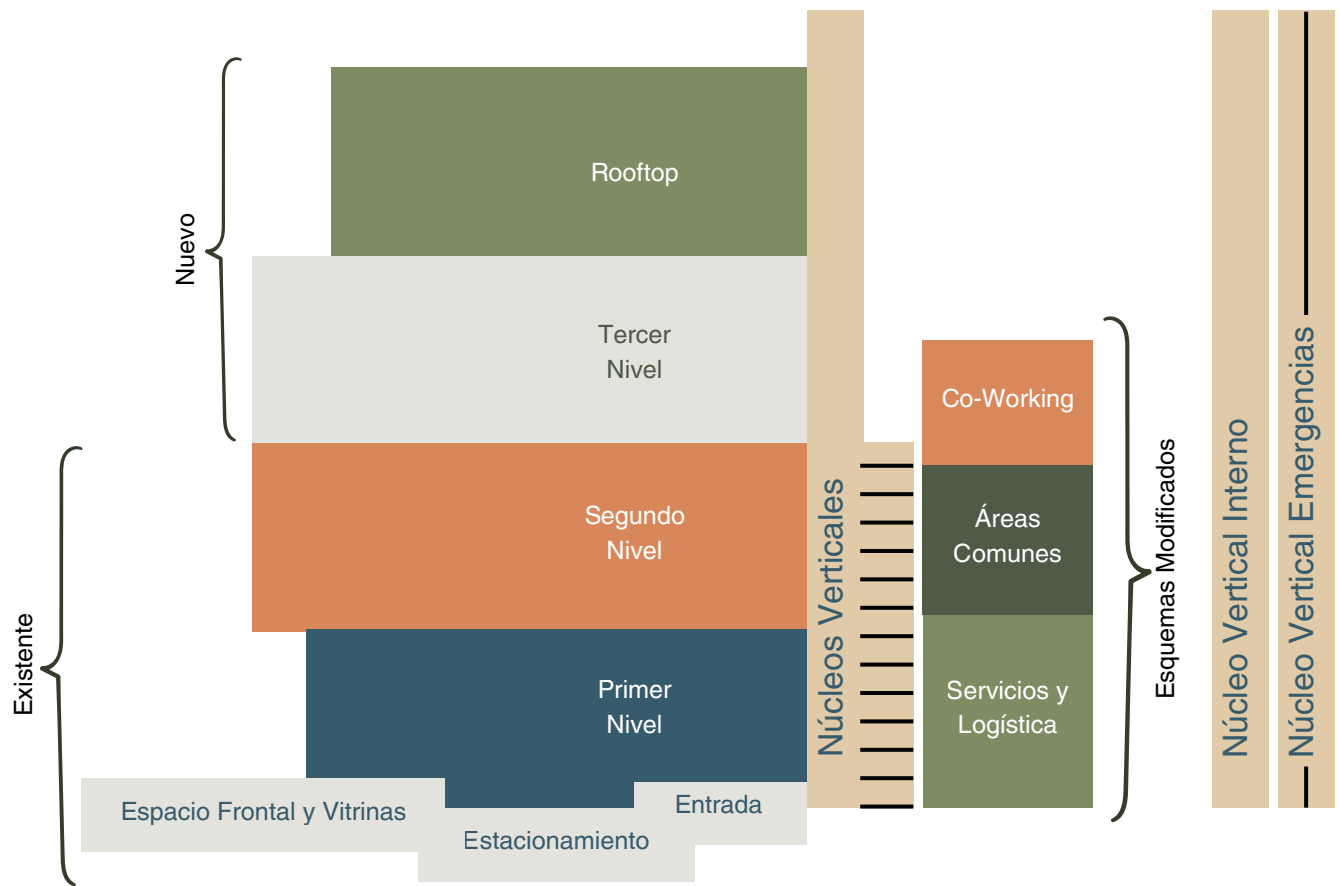


Figura 68.  
 Nota. Elaboración Propia (2025).

## INTENCIÓN ARQUITECTÓNICA

- La intervención rescata la memoria arquitectónica del edificio existente a través de una transformación comercial contemporánea que pone en valor el legado del arquitecto original. Se mantienen los elementos distintivos, como la escalera curva central y la cúpula de vitrales que la corona. El proyecto no solo restaura, sino que reactiva el potencial de la edificación, dando continuidad a la visión de aprovechar el tercer nivel con uso comercial y habilitar la azotea como un espacio público y escénico.

- Se adopta un lenguaje formal limpio y sobrio, con énfasis en la transparencia, la luz y la proporción. La fachada en planta baja se concibe como una vitrina permeable en diálogo con la ciudad, utilizando un sistema de muro cortina acompañado por una piel arquitectónica que permite ventilación cruzada y entrada de luz natural, a la vez que contribuye al control térmico interior. Esta estrategia potencia la experiencia urbana y refuerza el carácter abierto del proyecto.

- El núcleo de circulación vertical adquiere jerarquía visual y funcional, consolidándose como uno de los nuevos íconos de la intervención. Este núcleo incluye un ascensor panorámico, las escaleras de emergencia y la nueva escalera curva que asciende a los niveles superiores, resolviendo de manera clara el acceso universal y la conectividad hasta la azotea. Coexiste con la escalera original, que se preserva como elemento central de identidad arquitectónica y de recorrido simbólico.

- Se promueven valores de sostenibilidad y comunidad mediante estrategias pasivas, iluminación eficiente y selección de materiales responsables. El edificio se establece como un catalizador de actividades vinculadas al diseño, el arte de vivir y la colaboración interdisciplinaria, fomentando conexiones entre comerciantes, creativos y usuarios finales en un entorno coherente y accesible.

## DISTRIBUCIÓN DE SUPERFICIE POR ÁREA FUNCIONAL

En esta barra se muestra la distribución de superficie en m<sup>2</sup> por cada área funcional en el programa arquitectónico. Esto sirve para:

- Visualizar la jerarquía espacial del proyecto.
- Identificar áreas dominantes de mayor metraje como los showrooms grandes y medianos.
- Apoyar la narrativa sobre el enfoque modular y vertical del diseño.

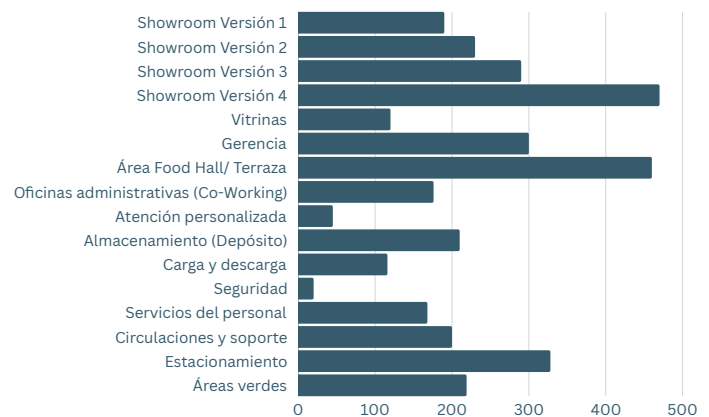


Tabla 28.  
Nota. Elaboración Propia (2025).

## RESUMEN POR ZONA

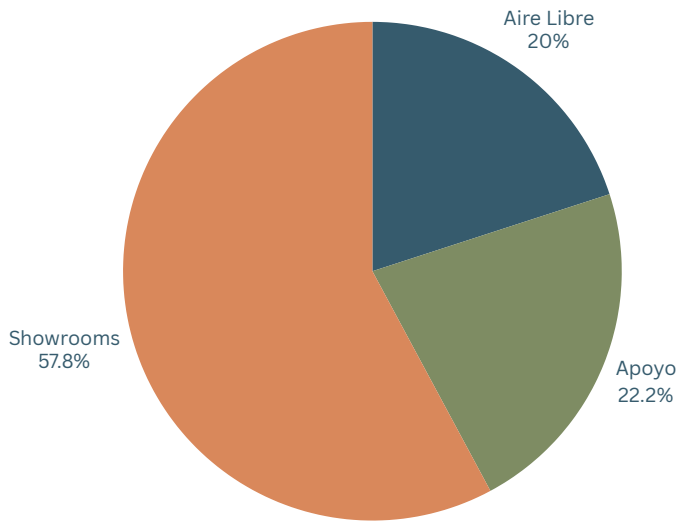


Tabla 29.  
Nota. Elaboración Propia (2025).

## PREMISAS URBANAS

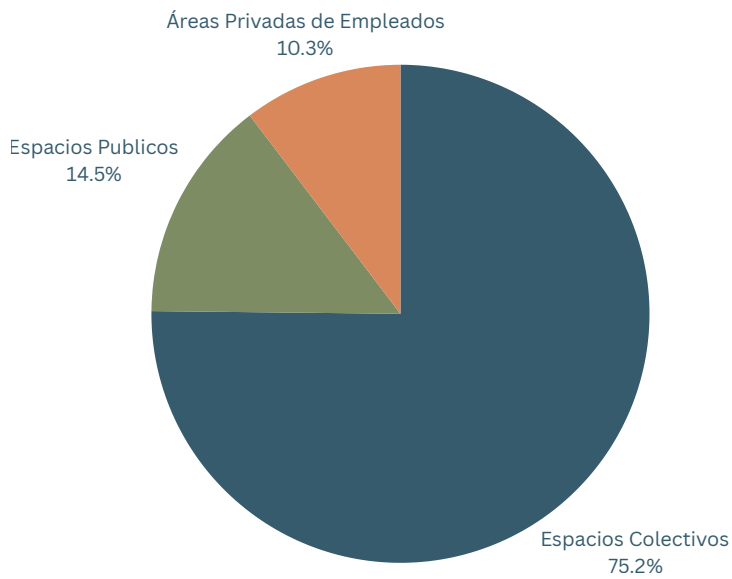


Tabla 30.  
Nota. Elaboración Propia (2025).

# ZONIFICACIÓN FUNCIONAL

## CRECIMIENTO PROGRESIVO DEL EDIFICIO POR ETAPAS (1990–2025)

La organización final del edificio se estructura según el uso específico de cada zona, diferenciando áreas comerciales de uso público, espacios administrativos, áreas de servicio y núcleos de circulación vertical. Esta clasificación permite entender claramente cómo se distribuyen las funciones dentro del Design Center y cómo se articulan entre sí en cada nivel.

### Fase 1 — Construcción inicial (Apertura original)

- Primer nivel: 660 m<sup>2</sup>
- Segundo nivel original: 630 m<sup>2</sup>

Subtotal Fase 1: 1,290 m<sup>2</sup>

### Fase 2 — Expansión estructural intermedia:

- Expansión del segundo nivel
- Construcción del tercer nivel completo

Total: 1,249 m<sup>2</sup>

### Fase 3 — Expansión / Proyecto actual

- Nuevo cuarto nivel / rooftop: 954 m<sup>2</sup>

**Total actual del edificio: 3,493 m<sup>2</sup>**

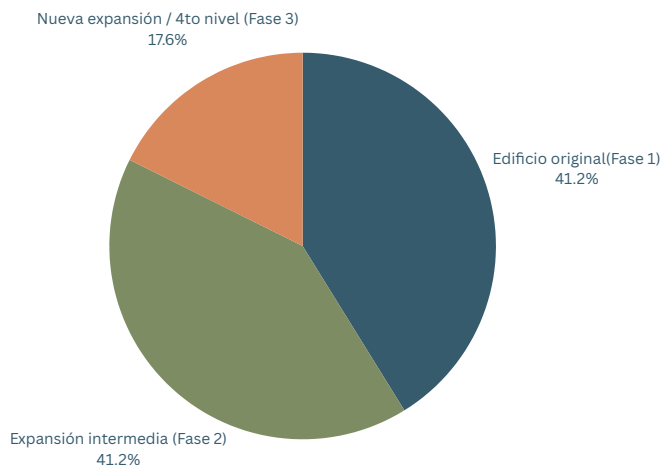


Tabla 31.  
Nota. *Elaboración Propia (2025).*

## CLASIFICACIÓN DE ZONAS POR USO

El desarrollo del edificio se ha dado en tres grandes etapas: la construcción original de los niveles 1 y 2 (1,290 m<sup>2</sup>), una fase intermedia donde se amplió el segundo nivel y se habilitó completamente el tercero (1,249 m<sup>2</sup>) y, finalmente, la etapa contemporánea correspondiente a la creación del nuevo cuarto nivel y rooftop (954 m<sup>2</sup>). Estas fases reflejan la evolución programática y estructural del inmueble a lo largo de más de tres décadas.

### Uso Comercial / Público (Clientes y Visitantes)

- Espacios de vitrinas
- Estacionamientos
- Recepción de entrada
- Showrooms (5 en total)
- Áreas de atención personalizadas (Arquitectos y Diseñadores)
- Terraza & Food Hall
- Baños

### Uso Administrativo / Semi-Público

- Antecámaras a salón de reuniones y oficinas gerentes
- Oficinas de gerentes (una por showroom)
- Salón de Reuniones privadas
- Co-working colectivo (Áreas de uso compartido por personal administrativo, contable y de marketing)

### Uso de Servicio / Soporte

- Áreas de carga y descarga (un acceso por nivel)
- Almacenes y depósitos (uno por showroom)
- Servicios del Personal
- Área de Seguridad
- Basura y reciclaje
- Maquinarias

### Transición Vertical / Circulación

- Núcleo vertical público (ascensor y escaleras curvas principal, escalera curva nueva y escalera interna secundaria)
- Núcleo vertical de servicio (montacargas + escalera interna)
- Escalera de Emergencia
- Pasillos y corredores de conexión

*Ver Mapas Conceptuales entre los espacios en las figuras: 21, 22, 23 y 24*

# **FLUJOS, JERARQUÍA ESPACIAL Y RELACIÓN CON LO URBANO**

## FLUJOS Y JERARQUÍA ESPACIAL

Tabla 32.

Nivel	Usos Principales	Usos Complementarios	Accesos / Flujos
Nivel 1	Showroom Versión 2, Recepción, Carga y Descarga, Vitrinas, Oficinas Gerentes	Estacionamientos, Escaleras y núcleos verticales, Baños, Salón de reuniones, Depósito, Área de Seguridad, Área de Reciclaje	Entrada principal (clientes), acceso de servicio, montacargas
Nivel 2	Showroom Versión 1 y Versión 4, áreas privadas por showroom, Vitrinas, Oficinas Gerentes	Salón de reuniones, Escaleras, Baños, Depósitos	Núcleo vertical público y privado, montacargas lateral
Nivel 3	Showrooms Versión 1 y Versión 3, Oficinas gerentes, Oficinas <u>co-working</u> , Áreas de atención personalizadas	Salón de reuniones, Baños, Depósitos	Acceso por núcleo vertical público, oficinas internas compartidas
<u>Rooftop</u>	<u>Food Hall</u> , Terraza	Baños, Servicios del Personal, Oficina Gerente, Depósitos, Maquinarias	Accesos por escalera secundaria y ascensor, servicios por escaleras internas y montacargas

Ver Figuras 75, 76, 77 y 78 para secciones graficadas

## RELACIÓN CON LO URBANO

### Integración urbana

La edificación establece una integración respetuosa pero propositiva con el tejido comercial de la avenida Roberto Pastoriza. La fachada principal funciona como una gran vitrina urbana, consolidando una presencia escénica y contemplativa hacia la calle más que funcional. Su transparencia y diseño continuo refuerzan el dinamismo comercial del entorno y generan un diálogo directo con la arquitectura circundante, sin necesidad de un acceso desde la vía principal.

### Accesibilidad y elementos urbanos influyentes

El acceso peatonal y vehicular principal para los usuarios se ubica en la parte posterior del edificio, con entrada y salida hacia la avenida Roberto Pastoriza. Este ingreso se organiza mediante un parqueo techado con acceso controlado, lo que mejora la percepción de seguridad y libera la fachada principal para un uso más escénico y expresivo, sin interferencias funcionales.

El diseño urbano incorpora además:

- Parqueo privado con capacidad para 24 vehículos.
- Sinergia con locales vecinos para optimizar el uso compartido de estacionamientos.

### Franja frontal urbana como extensión de la arquitectura

Aprovechando el retiro frontal mínimo de 3.00 m exigido por la normativa del Polígono Central (sección C.2.3), el proyecto extiende este retiro de 7 metros, creando un umbral urbano que realza la arquitectura y aporta un espacio de calidad a la ciudad.

En este espacio se integra:

- Vegetación ornamental alineada a la fachada, con gramíneas como *Miscanthus* y *Pennisetum*, y arbustos bajos como *Buxus*, que acompañan el ritmo compositivo y funcionan como transición verde entre la calle y el edificio.
- Zafacones discretos y área de reciclaje, integrados arquitectónicamente como mobiliariourbano fijo, elevando el estándar de limpieza y sostenibilidad del entorno.

- Iluminación arquitectónica exterior, aplicada tanto en la fachada como en la jardinería, otorgando al edificio una identidad diferenciada de día y de noche, y aportando carácter y seguridad a la acera.
- Pavimento de alta calidad antideslizante, en armonía con los materiales de la fachada, consolidando una experiencia peatonal segura y coherente con la imagen arquitectónica del proyecto.

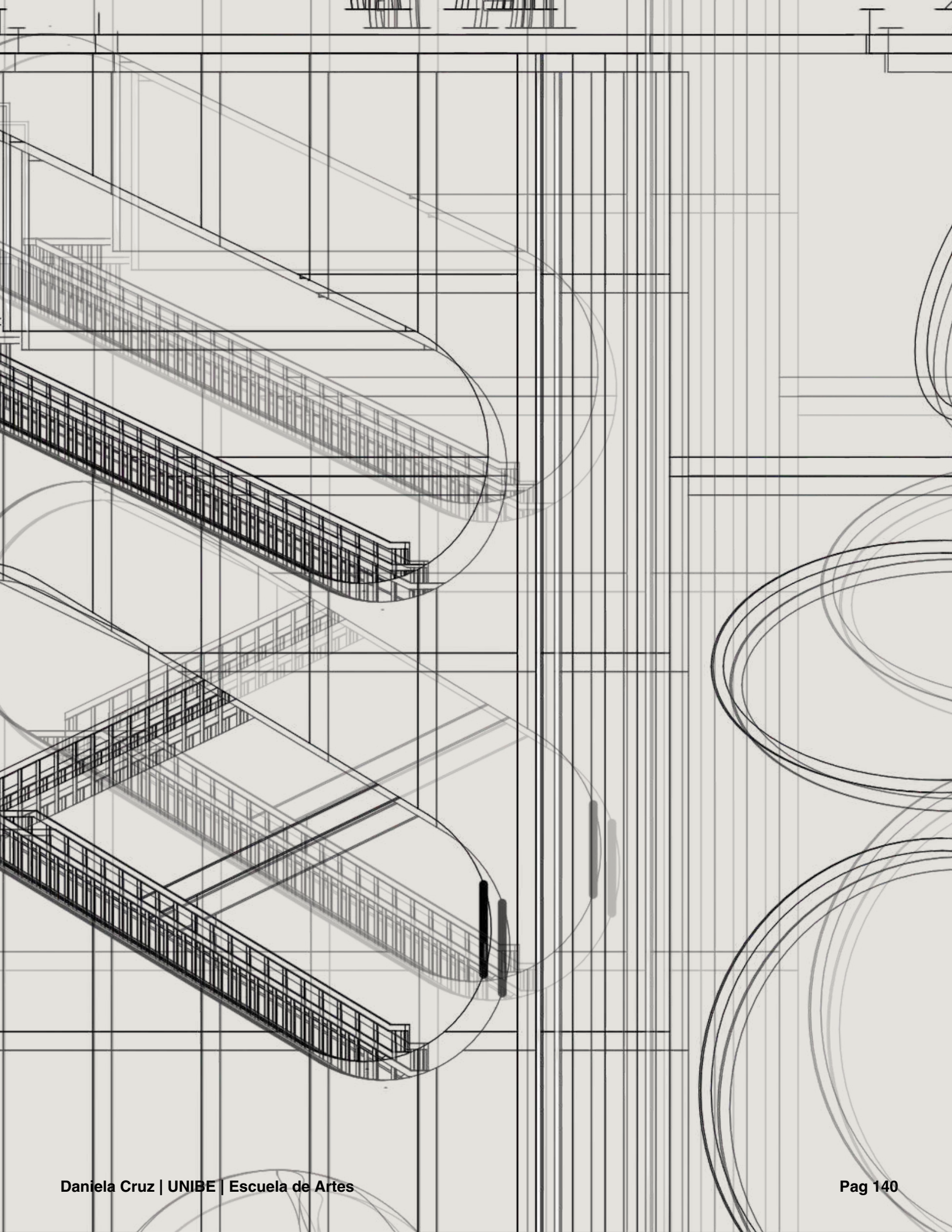
### Materialidad de fachada y propuesta estética

La envolvente del edificio se resuelve con una piel técnica de tela tensada microperforada, que unifica verticalmente el volumen y aporta control solar, ventilación cruzada y privacidad sin impedir la entrada de luz natural. Este sistema, propio de las soluciones textiles arquitectónicas de alto desempeño como las desarrolladas por Serge Ferrari garantiza durabilidad, estabilidad y resistencia frente a las condiciones climáticas del trópico.

La membrana tensada ofrece una transparencia parcial (see-through) que permite percibir el movimiento interior sin exponerlo completamente, logrando un equilibrio visual ideal para los niveles superiores dedicados a usos no comerciales. Su comportamiento ligero y continuo genera una lectura contemporánea del edificio, reforzando la intención de una piel homogénea que complementa, sin competir, con la vitrina de planta baja.

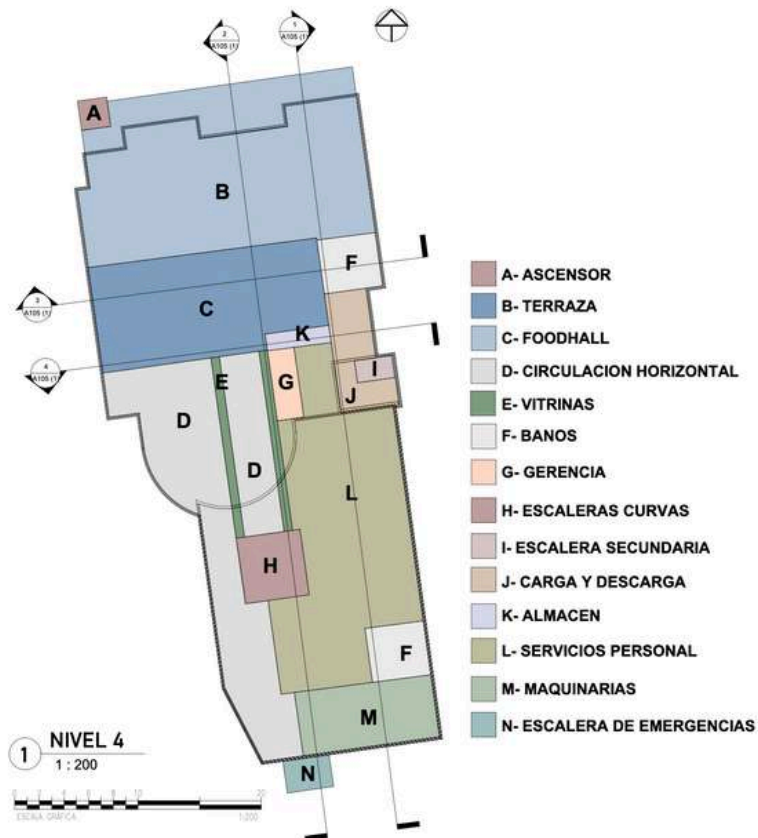
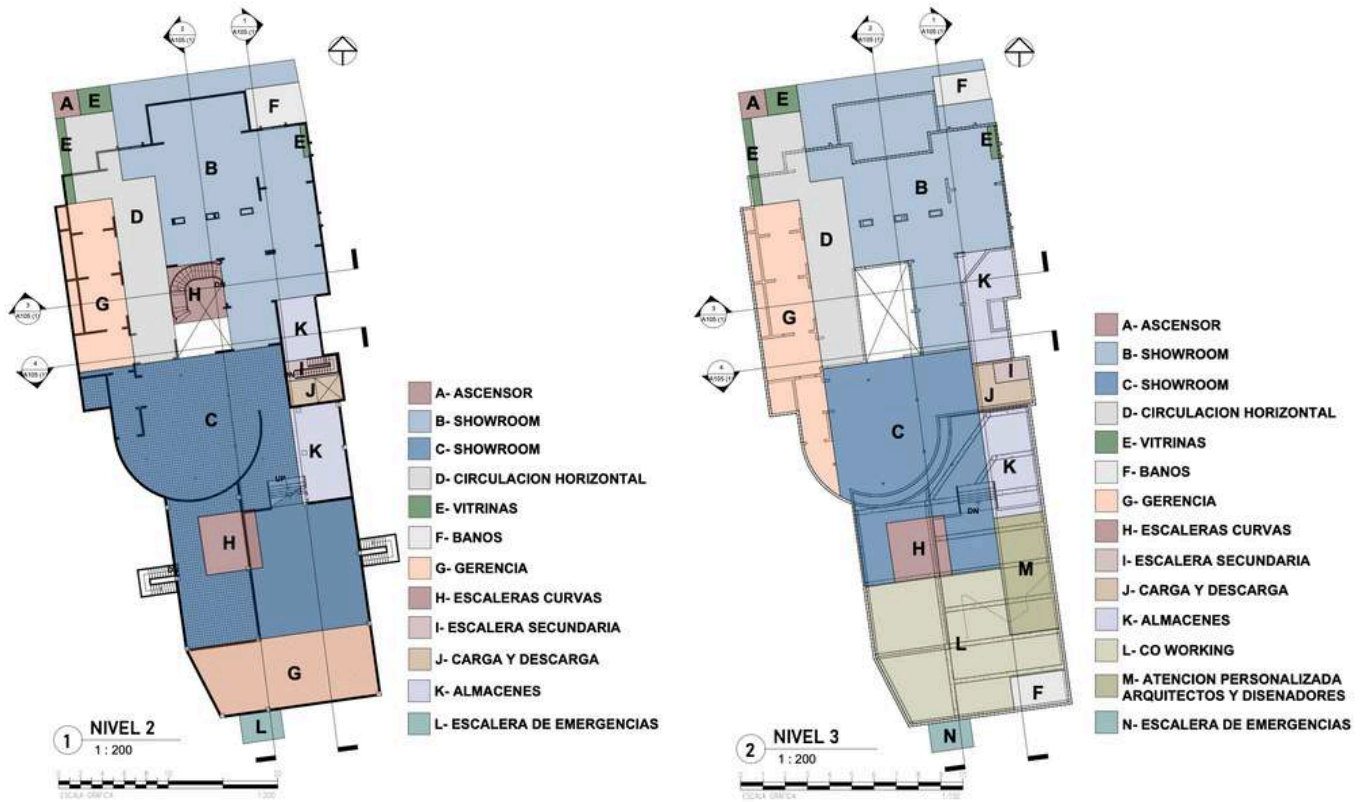
Este sistema constructivo aporta:

- Control solar pasivo, reduciendo la ganancia térmica y mejorando el desempeño ambiental del edificio.
- Ventilación natural, gracias a su microperforación, que permite la circulación del aire detrás de la piel.
- Bajo mantenimiento y alta durabilidad, incluso en climas cálidos y húmedos.
- Una estética sobria y contemporánea, que da unidad al volumen y fortalece su presencia urbana.

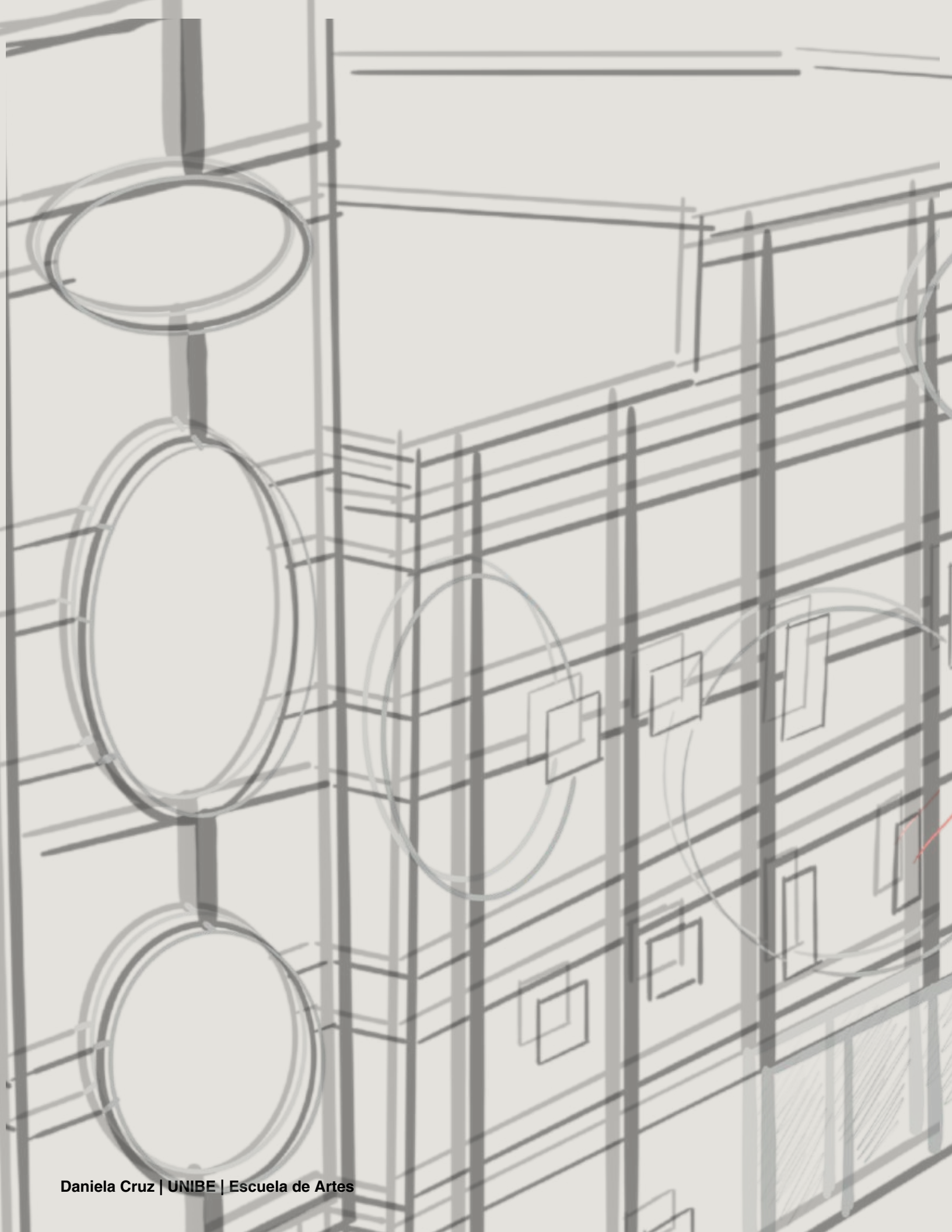


# **PLANTAS Y ZONIFICACIÓN**

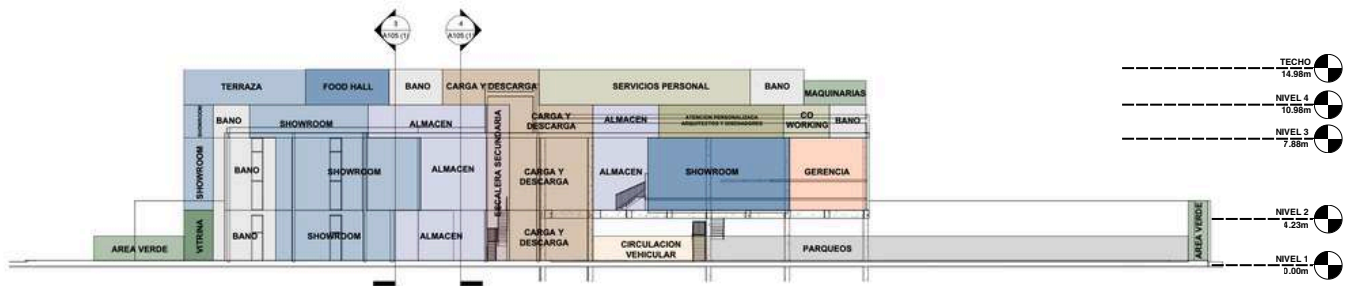




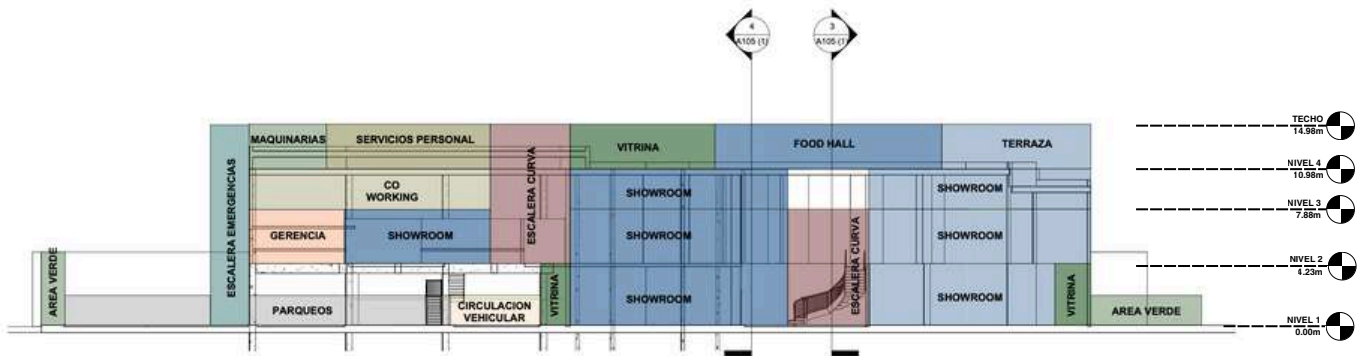
Figuras 72, 73 y 74.  
Nota. Elaboración Propia (2025).



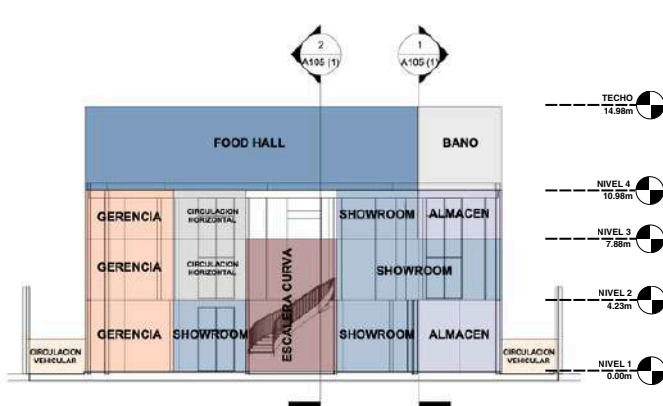
# ZONIFICACIÓN DE SECCIONES



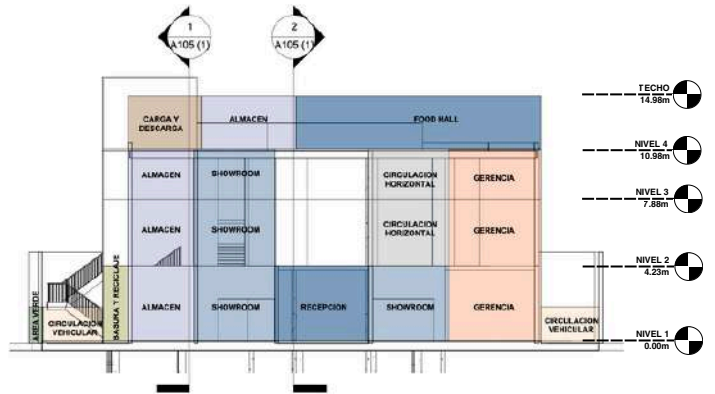
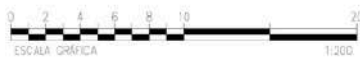
**1 SECCION LONGITUDINAL 1**  
1 : 200



**2 SECCION LONGITUDINAL 2**  
1 : 200



**3 SECCION TRANSVERSAL 1**  
1 : 200



**4 SECCION TRANSVERSAL 2**  
1 : 200



Figuras 75, 76, 77 y 78.  
Nota. Elaboración Propia (2025).

# **PROPUESTAS URBANAS EN LA YUCA**

## PRIMERA ETAPA: CREACIÓN DEL PARQUE COMUNITARIO Y REHABILITACIÓN DEL ACCESO PEATONAL

La primera etapa de la propuesta se centra en la creación de un parque comunitario y la rehabilitación del acceso peatonal desde la Calle Cub Scouts, constituyendo el punto de partida del proceso de regeneración urbana del barrio La Yuca.

Esta intervención busca revertir las condiciones de deterioro ambiental y espacial que caracterizan los bordes del barrio, mejorando la calidad del entorno y reconectando el tejido social y ecológico mediante espacios públicos inclusivos, seguros y sostenibles.

### Justificación y Contexto

La propuesta responde a la ausencia crítica de áreas verdes y espacios públicos de calidad en el entorno, donde la alta densidad edificatoria, la irregularidad de los callejones y la ocupación informal han limitado la posibilidad de recreación, encuentro y apropiación colectiva del espacio.

El parque se concibe como el primer espacio verde planificado dentro del barrio, actuando como pulmón ambiental y social, capaz de mejorar el confort térmico, la calidad del aire y la habitabilidad urbana, además de funcionar como nodo articulador entre vivienda, comercio y vida comunitaria.

### DIMENSIÓN Y ALCANCE

El área pública propuesta abarca aproximadamente 440 m<sup>2</sup>, con unas dimensiones de 43.00 m de largo por 9.50 m de ancho, obtenidos mediante la reubicación planificada de seis edificaciones actualmente adosadas al lindero del terreno en cuestión, en coordinación con el Ayuntamiento del Distrito Nacional. Estas edificaciones alojan un total de 15 viviendas o núcleos familiares, cuya reubicación forma parte de una estrategia integral orientada a mejorar las condiciones de habitabilidad y el acceso a espacios públicos en el entorno inmediato.

La intervención busca establecer un equilibrio entre renovación física y respeto a la comunidad

residente, promoviendo una transformación gradual, inclusiva y participativa. A través de la reforestación con especies nativas, la incorporación de pavimentos drenantes, rampas de acceso universal, mobiliario de descanso, iluminación solar eficiente y puntos de reciclaje, se refuerza la identidad visual del conjunto y se facilita su mantenimiento futuro.

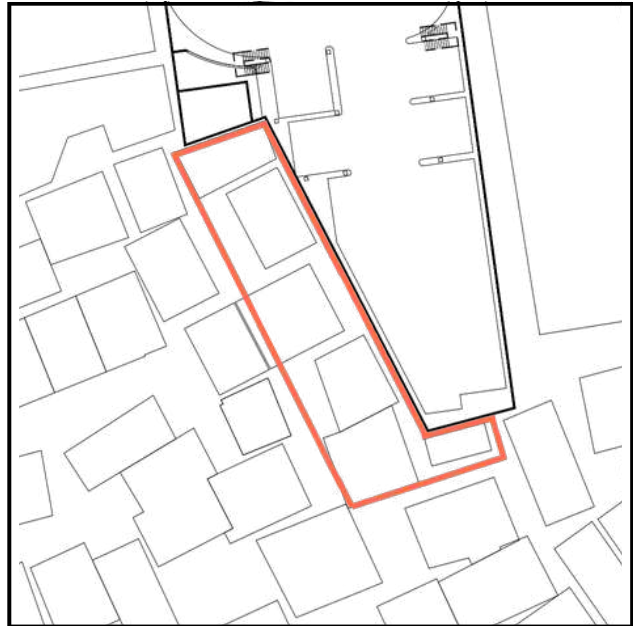


Figura 79.

*Delimitación planificada de seis edificaciones adosadas al lindero del terreno, consideradas para reubicación con el fin de habilitar el área pública del parque comunitario. Elaboración propia.*

## CONECTIVIDAD Y ARTICULACIÓN BARRIAL

De forma paralela, se proyecta la rehabilitación del tramo peatonal que conecta la Calle Cub Scouts y la Calle Robert Scouts con el interior del barrio, hasta el punto donde se restringe el tránsito vehicular.

Este eje se transformará en callejones peatonales jerarquizado de 452 metros lineales equivalentes a una superficie de XXX m<sup>2</sup>, concebido como una extensión natural del parque y como elemento articulador entre las viviendas y los comercios.

Dichos callejones presentan anchos variables entre 1.20 y 6.20 metros y serán además el principal enlace peatonal entre el parque comunitario y los tres equipamientos de mayor relevancia del barrio:

•Club Deportivo La Yuca

•Escuela Nurys Zarzuela Campusano

•Iglesia Misionera Asamblea Cristiana Vida Nueva

Esta conexión establece una red funcional que articula educación, deporte, espiritualidad y convivencia, consolidando al parque como centro de cohesión y referencia urbana del barrio.

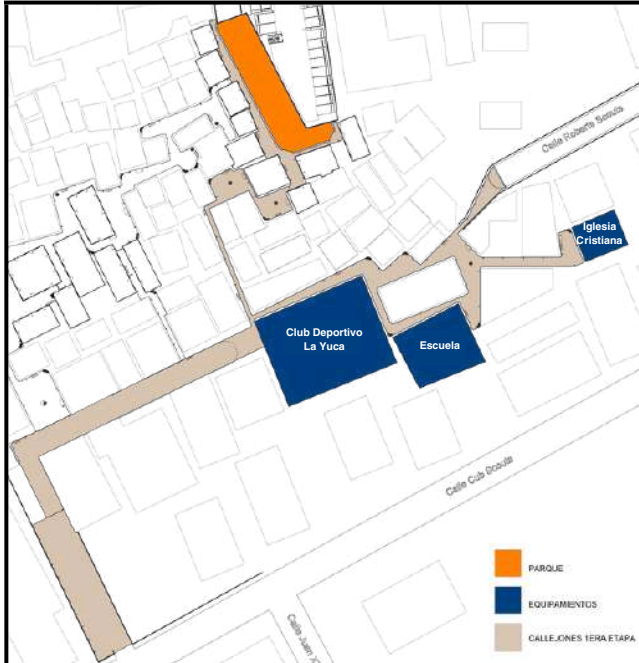


Figura 80

Planta esquemática de la primera etapa, donde se ilustran los callejones principales conectados al parque comunitario y su función como ejes de integración peatonal y social dentro del barrio La Yuca. Elaboración propia.

## COMPONENTES DEL PARQUE

El parque comunitario integrará los siguientes elementos:

**1). Mobiliario urbano y máquinas de ejercicio.**

**2). Un gazebo de uso común**, concebido como punto para capacitaciones y reuniones comunitarias, fomentando el uso educativo y social del espacio. Complementado por una pequeña **área de juegos infantiles** que promueva la convivencia intergeneracional.

**3). Reforestación estratégica con especies nativas** y de alto valor ambiental —Juan Primero, Avellano Criollo y Roblillo—, seleccionadas conforme a la Normativa para el Arbolado Urbano de Santo Domingo (Arquitexto, Suplemento 2007), con el fin de proporcionar sombra, confort térmico y equilibrio paisajístico.

**4). Iluminación solar LED** para garantizar seguridad y eficiencia energética.

**5). Estaciones de recolección y reciclaje** de residuos, fomentando una gestión ambiental responsable.

**6). Rampas accesibles** en todas las entradas, garantizando un diseño universal e inclusivo.



Figura 81.

Planta esquemática del parque comunitario propuesto en la primera etapa, mostrando la organización de senderos, gazebo, área infantil, zonas verdes, mobiliario urbano y su conexión con los accesos peatonales del barrio La Yuca. Elaboración propia.

Como parte integral de la propuesta, el muro existente entre el solar y el lindero con La Yuca se interviene para permitir vistas desde ambos lados, aun sin existir un acceso directo entre el parque y el Design Center. Esta intervención evita la sensación de encierro y mejora la calidad espacial del borde urbano.

La estrategia consiste en crear perforaciones inspiradas en el diseño de la fachada, utilizando una composición de líneas verticales y horizontales que generan grids, junto con aberturas en formas radiales que aportan un ritmo visual.

Además, una sección del muro se abre para incorporar un panel escultórico compuesto por geometrías radiales y tela tensada translúcida, derivada del lenguaje material de la fachada. Este elemento funciona como un gesto simbólico y estético, ofreciendo visibilidad controlada desde y hacia el parque, y convirtiéndose en un punto focal que articula ambos lados del borde urbano.

Esta primera etapa constituye el fundamento físico y social de la transformación de un borde densamente habitado en un espacio de valor colectivo, resultado de la reubicación planificada de viviendas y la creación de un parque comunitario capaz de promover cohesión social, sostenibilidad y equidad urbana.

Con el parque se introduce un nuevo espacio público en el barrio, generando oportunidades de encuentro, recreación y educación ambiental, al tiempo que fortalece el tejido comunitario y consolida el sentido de pertenencia e identidad barrial.



Figura 82.

*Vista del parque comunitario "La Yuca", apadrinado por el Centro de Diseño Mary en conjunto con el Ayuntamiento del Distrito Nacional. En esta imagen se aprecia una de las entradas con accesibilidad para personas con discapacidad. Los muros perimetrales presentan secciones permeables (see-through), lo que permite una relación visual constante entre el parque y el centro de diseño. Desde este punto también se observa el diseño escultórico realizado con material textil translúcido y geometrías orgánicas —el mismo lenguaje utilizado en la fachada del Centro de Diseño— que aporta identidad y ofrece una lectura visual desde ambos lados del nuevo pulmón verde.*



Figura 83.

*Vista del parque comunitario "La Yuca", apadrinado por el Centro de Diseño Mary en conjunto con el Ayuntamiento del Distrito Nacional. En esta imagen se aprecian varias áreas del parque y su integración con las calles peatonales y las edificaciones ubicadas frente a él.*



Figura 84.

*Vista del parque comunitario "La Yuca", apadrinado por el Centro de Diseño Mary en conjunto con el Ayuntamiento del Distrito Nacional.*



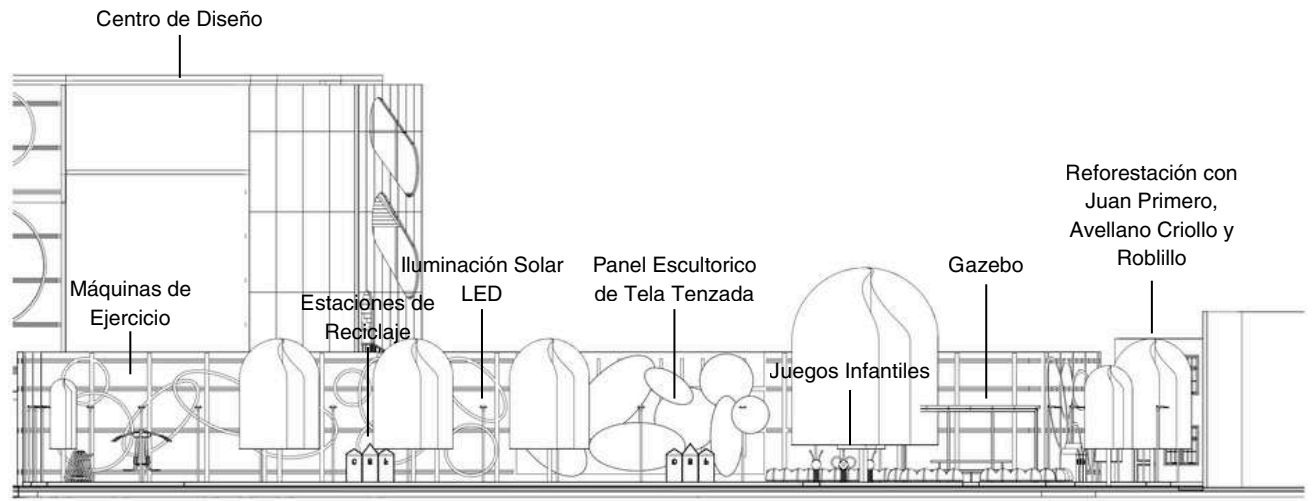
Figura 85.

*Vista desde otra entrada al parque comunitario "La Yuca". En esta perspectiva se aprecia cómo el diseño del muro — permeable visualmente en ciertos tramos— se integra con los caminos del parque, sus equipamientos y el mobiliario urbano.*



Figura 86.

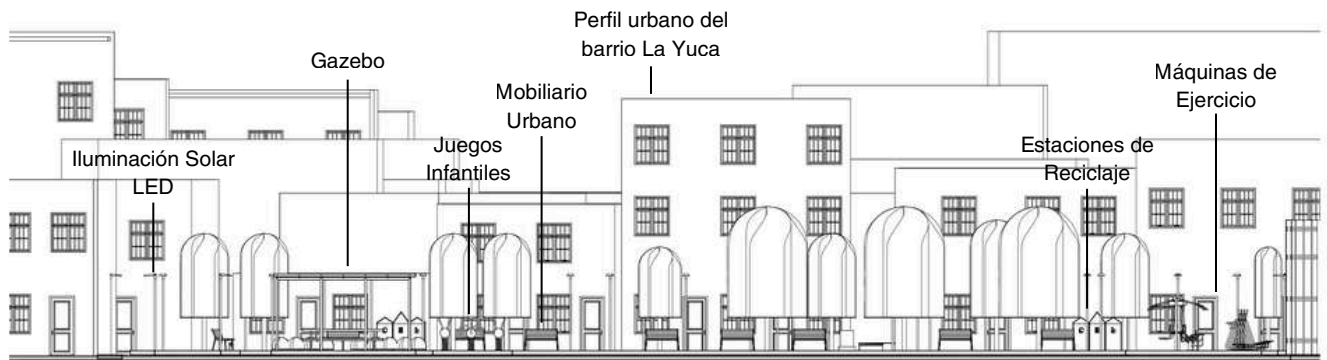
*Vista desde uno de los callejones peatonales rehabilitados que desembocan en el parque. Desde aquí puede apreciarse cómo estos pasajes han sido equipados e iluminados para garantizar un recorrido limpio, seguro y bien conectado con el nuevo espacio verde.*



1 SECCION LONGITUDINAL 1 PARQUE  
1 : 100



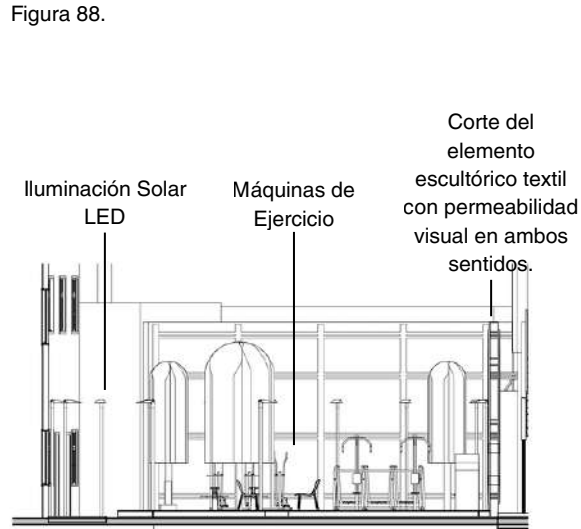
Figura 87.



2 SECCION LONGITUDINAL 2  
1 : 100



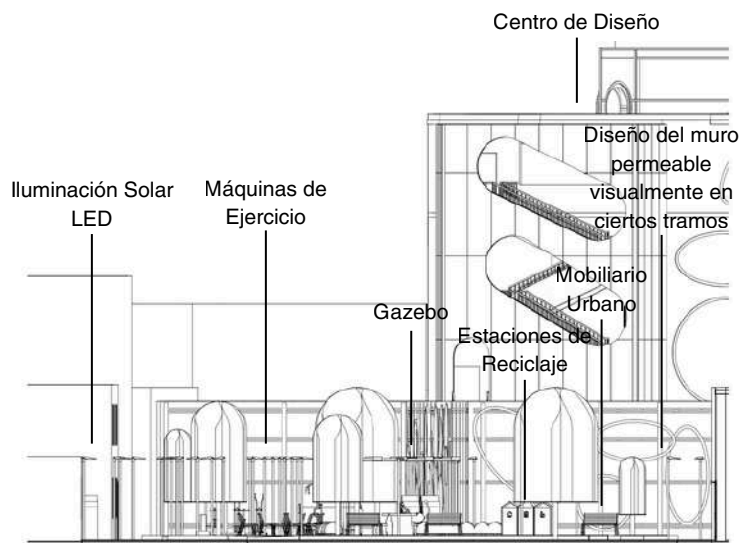
Figura 88.



3 SECCION TRANSVERSAL 1  
1 : 100



Figura 89.



4 SECCION TRANSVERSAL 2  
1 : 100



Figura 90.

## SEGUNDA ETAPA: EXPANSIÓN DE LA RED PEATONAL

La segunda etapa del proyecto, representada en los planos en color verde, corresponde a la expansión de la red peatonal hacia los callejones secundarios que también desembocan en el parque comunitario.

La intervención proyecta 274 metros lineales adicionales, equivalentes a una superficie de 1,072 m<sup>2</sup>, manteniendo la lógica modular de la primera fase. Los callejones presentan anchos variables, entre 1.20 y 6.20 metros, replicando el esquema de accesibilidad, vegetación, iluminación y mobiliario urbano, con ajustes adaptados a las condiciones urbanas y espaciales de cada tramo en esta segunda etapa, contribuyendo así a reforzar la identidad visual del conjunto y a facilitar su mantenimiento futuro.

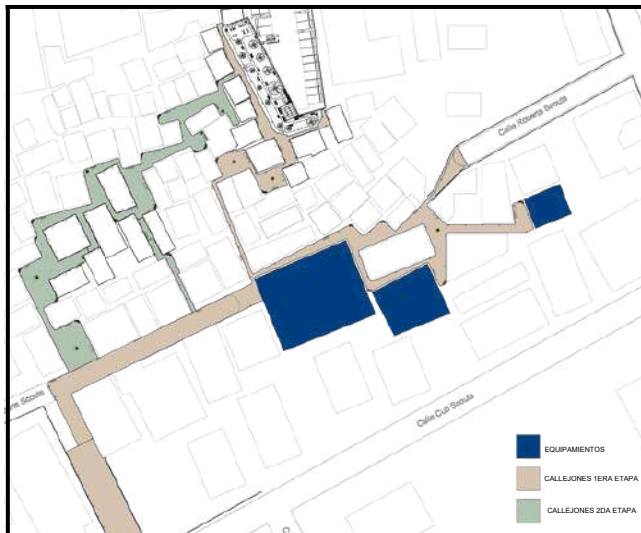


Figura 91.

Planta esquemática de la segunda etapa, que muestra la expansión de la red peatonal hacia los callejones secundarios y la creación de microplazoletas o esquinas vivas como nuevos puntos de referencia dentro del barrio La Yuca. Elaboración propia.

Esta fase tiene como objetivo consolidar la estructura de conectividad y convivencia iniciada en la primera etapa, extendiendo los criterios de accesibilidad, sostenibilidad y diseño urbano hacia un mayor número de tramas internas del barrio La Yuca.

A diferencia de la primera fase, esta etapa no conecta directamente con equipamientos principales del barrio sin embargo, adquiere un papel esencial en la activación social del tejido barrial, al permitir que más residentes se integren al sistema de movilidad

peatonal y a los nuevos espacios públicos creados en torno al parque.

En este tramo de intervención, las condiciones morfológicas ofrecieron la oportunidad de crear microplazoletas y “esquinas vivas”, que de manera natural se convertirán en puntos de referencia y encuentro dentro de los nuevos callejones. Estas pequeñas áreas de permanencia funcionarán como nodos de interacción comunitaria, promoviendo el comercio local, el descanso y la socialización cotidiana.

## IMPACTO URBANO Y SOCIAL

La creación de microespacios públicos a lo largo del recorrido incrementa la vitalidad del entorno, revaloriza las edificaciones adyacentes e impulsa la plusvalía inmobiliaria, al integrar la vivienda y la vida comunitaria con una infraestructura peatonal coherente y segura.

De esta manera, el conjunto se consolida como una infraestructura social viva, que transforma los antiguos pasajes informales en un sistema de conectividad peatonal, económica y ambiental, fortaleciendo la identidad de La Yuca y su proyección hacia una ciudad más inclusiva.



Figura 92.

Visualización esquemática de los microespacios recreativos y “esquinas vivas” propuestos en los callejones de la segunda etapa, como parte del sistema de conectividad peatonal del barrio La Yuca. Elaboración propia.

## **TERCERA ETAPA “EL CAMINO DE LA YUCA”: PROYECCIÓN FUTURA**

Aunque esta fase no forma parte del alcance directo del proyecto actual, se plantea como una proyección futura que da continuidad natural a las dos primeras etapas.

La tercera etapa propone el desarrollo de “El Camino de La Yuca”, un proyecto integral de reorganización, valorización y consolidación urbana del barrio.

### **PROYECCIÓN Y ALCANCE**

Con la mejora de la infraestructura y la accesibilidad lograda en las dos primeras etapas, se prevé un incremento del valor del suelo y de las edificaciones existentes, incentivando la inversión privada y comunitaria en la mejora del entorno.

**En ese contexto, la esta tercera etapa plantea:**

- **Realizar un estudio de suelo, un censo y entrevistas con propietarios, inquilinos y residentes**, con el objetivo de comprender las dinámicas espaciales, sociales y económicas del barrio.
- **Proponer la reorganización de los callejones y divisiones internas**, estableciendo tramos temáticos y funcionales que favorezcan limpieza, orden, accesibilidad y convivencia.
- **Consolidar “El Camino de La Yuca” como un destino urbano y cultural**, con potencial para atraer visitantes, fortalecer el comercio local e incrementar las oportunidades económicas.
- **Implementar estrategias de gestión participativa**, garantizando la apropiación ciudadana y la sostenibilidad de las intervenciones a largo plazo.

Esta etapa final no busca transformar desde la arquitectura, sino desde la planificación y la gobernanza urbana, dejando abierta la posibilidad de que futuras fases consoliden a La Yuca como modelo de regeneración barrial progresiva, donde la transformación física se acompañe de una transformación social sostenible.

# COMENTARIO DE CIERRE

## COMENTARIO DE CIERRE

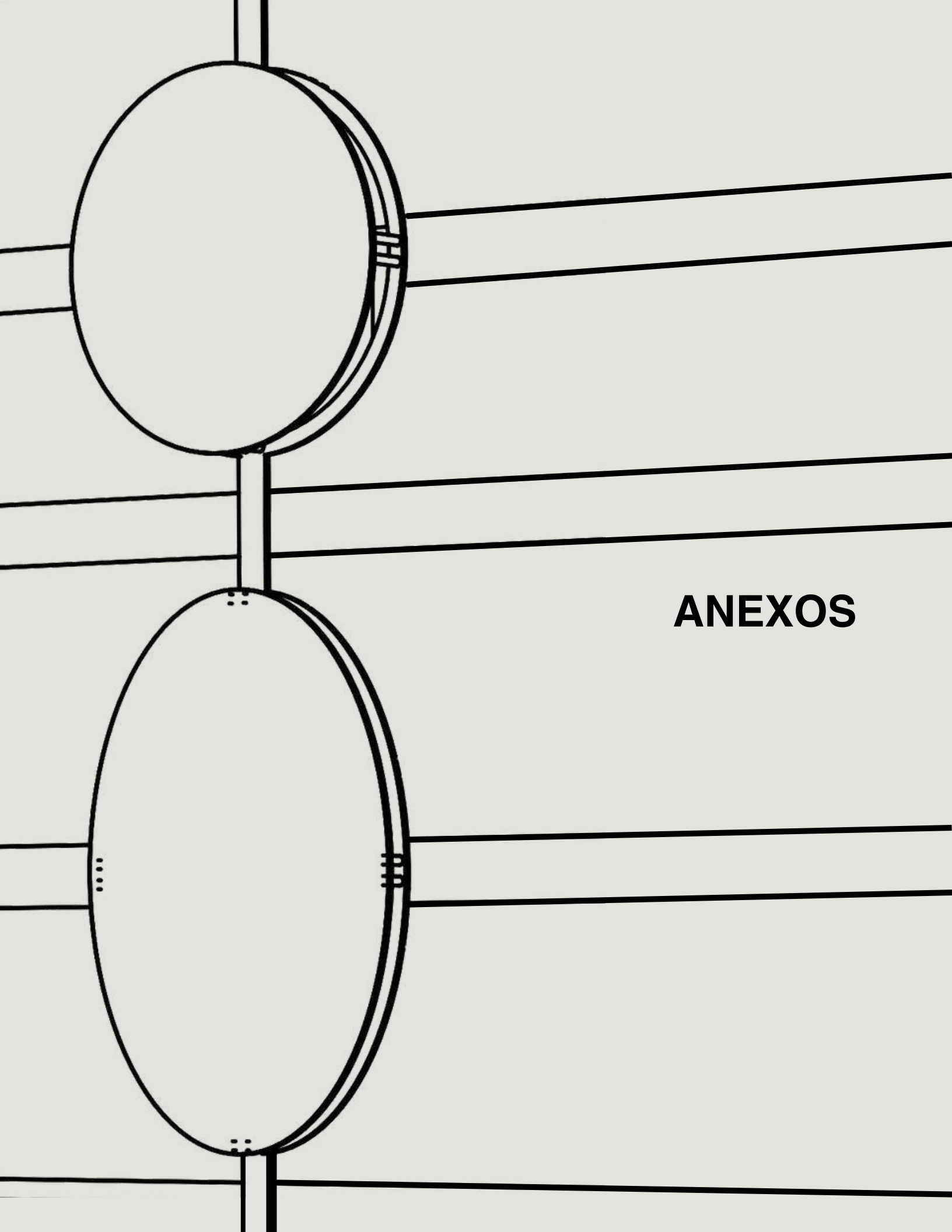
Este proyecto es una oportunidad para profundizar en conceptos fundamentales como la rehabilitación arquitectónica, la sostenibilidad aplicada en contextos urbanos existentes y la integración de espacios multifuncionales que responden a necesidades contemporáneas de diseño y convivencia. A lo largo del proceso se aborda la complejidad técnica de adaptar un edificio existente, incorporando nuevas funciones en niveles no terminados, y la importancia de la planificación estratégica para equilibrar funcionalidad, estética y respeto por el diseño original.

Aunque el edificio no cuenta con una declaración formal de patrimonio, es una obra concebida por un arquitecto de reconocido mérito en nuestro país, lo que le otorga un valor histórico y cultural significativo. Por ello, el proyecto enfatiza el respeto y la valoración de su arquitectura original, preservando sus elementos distintivos y su diálogo con el contexto, al mismo tiempo que integra mejoras funcionales y sostenibles.

Intelectualmente, el proyecto aporta a la academia una visión práctica y actualizada sobre cómo la rehabilitación puede ser un motor de innovación, más allá de la construcción de obra nueva. Muestra que la arquitectura dialoga con la historia y el contexto urbano mientras incorpora tecnologías limpias y estrategias de eficiencia, fortaleciendo la relación entre teoría y aplicación real.

Desde una perspectiva profesional, el proyecto reafirma la relevancia de una gestión integral que incluye investigación, diseño, validación técnica y planificación constructiva. Además, destaca la necesidad de integrar aspectos técnicos con expectativas sociales y culturales, apuntando a soluciones sostenibles, resilientes y capaces de generar impacto positivo en la comunidad.

De cara al futuro inmediato, el proyecto abre la puerta a fases de validación con expertos del área, ajustes técnicos y económicos, y la definición de un plan de ejecución detallado. También impulsa la creación de estrategias de comunicación que aseguran la difusión y aceptación del proyecto, consolidándolo como un referente en rehabilitación y diseño urbano. Así, este proceso no marca un cierre formativo, sino el inicio de una etapa que materializa ideas innovadoras que transforman y enriquecen el entorno social y arquitectónico.



**ANEXOS**

# ANEXOS

## Contexto Histórico y Evolución Urbana

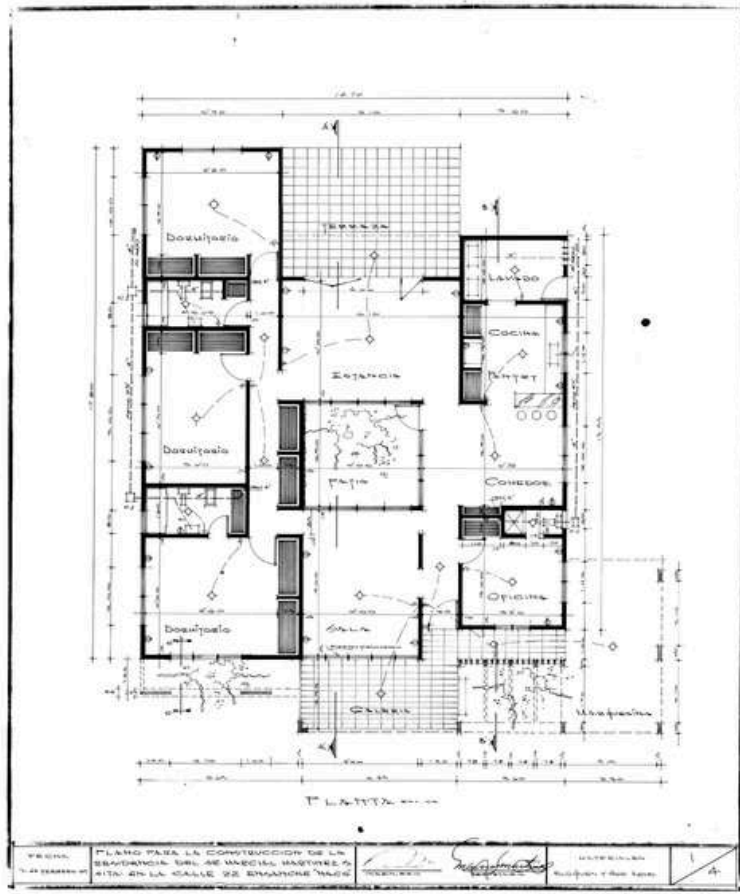
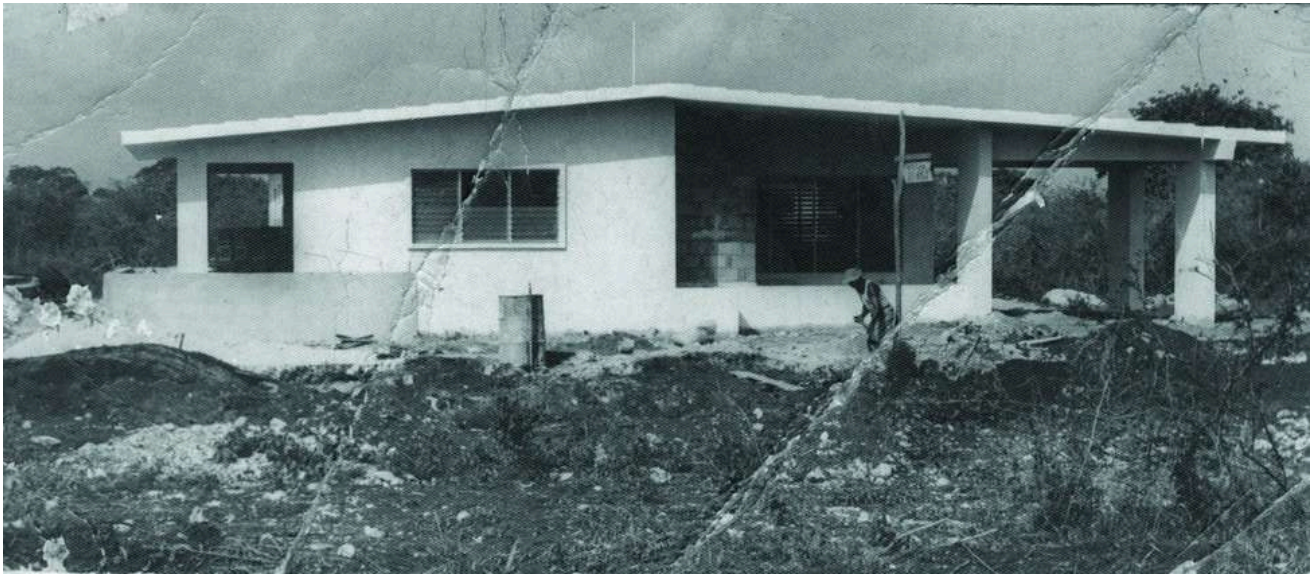


Plano de Ciudad Trujillo , R.D 1956 (Notese La ubicación del Aeropuerto General andrews en la ciudad )



# ANEXOS

## Contexto Histórico y Evolución Urbana



Las primeras casas construidas en el Ensanche Naco por la Compañía Nacional de Construcciones (NACO), en 1958. Las fotos y la planta corresponden a la residencia de la familia Martínez Lluberés, del Ing. Marcial Martínez Soler, quien ha sido uno de los principales protagonistas en el desarrollo de la obra del Proyecto Naco. (Fotolmagenesdenuestrahistoria.wordpress.com).

# ANEXOS

## Contexto Histórico y Evolución Urbana



Vista panorámica del Centro Comercial Plaza Naco. Santo Domingo | 1976 vs 2017 (antesydespuesrd)

# ANEXOS

## Contexto Histórico y Evolución Urbana



*Propiedad de la familia del Sr. Gustavo Tavares. Diseñada por el arquitecto Gay Vega Malagón hacia 1954, manifiesta uno de los más exitosos ensayos de integración de los los jardines a la moderna arquitectura doméstica del período. La casa se conserva admirablemente bien (Imágenes de Nuestra Historia, 2013).*

## ANEXOS

### ENTREVISTA CON EL ARQ. JUAN PÉREZ MORALES

**Me gustaría comenzar hablando un poco de usted y de su trayectoria en general. Usted ha trabajado en proyectos muy distintos a lo largo de su carrera y eso se nota en su manera de diseñar.**

**¿Qué cree que caracteriza su trabajo y lo diferencia como arquitecto? ¿Hay ideas o principios que siempre lo han acompañado a través del tiempo, sin importar el tipo de proyecto?**

“Me agarras un poco fuera de base con esa pregunta, pero bueno... No sé si podría decir que tengo un estilo o una manera de trabajar uniforme a lo largo de toda mi carrera. Son más de 45 años de ejercicio profesional y, en todo ese tiempo, las condiciones han cambiado dramáticamente: el país, la profesión, la tecnología, todo ha evolucionado. Eso inevitablemente impacta el tipo de proyectos que uno hace.

Lo que sí creo es que siempre he tratado de seguir una línea atemporal, que no dependa de modas pasajeras, sino que trascienda un poco más en el tiempo. En algunos proyectos lo logro más que en otros, pero esa ha sido siempre mi intención: que las obras mantengan vigencia y no se vuelvan obsoletas tan rápido”.

**En esa línea, cuando pienso en el edificio de Tienda Mary de la Roberto Pastoriza y en la época en que se diseñó, me pregunto cuáles eran sus influencias en ese momento. ¿Qué estilo o lenguaje estaba trabajando entonces? ¿Hay algo de ese estilo que todavía siente que se mantiene en la forma en que diseña hoy?”**

“En esa época, creo que el estilo era más bien neoclásico, con elementos muy definidos. Quizás esto contradiga un poco lo que te comenté antes, pero era una línea de pensamiento muy afín a los propietarios de aquel entonces, tus abuelos. Ellos tenían una sensibilidad muy clara hacia ese tipo de

estética, y los productos que vendían también iban en esa misma dirección. Quisimos reflejar, de una manera u otra, esa identidad en el diseño del edificio.

Con el tiempo, uno mismo va cambiando y sin darse cuenta empieza a trabajar en otras direcciones. Todo va influyendo: las tendencias, lo que uno ve en los libros, en las revistas, la tecnología, lo que pasa dentro y fuera del país. Todo eso te va marcando y hace que el trabajo vaya variando poco a poco, a veces casi sin proponérselo.”

**Sé que este edificio fue pensado inicialmente para funcionar solo con el primer nivel abierto, y más adelante se fue ampliando sobre el área del parqueo para crear los almacenes. ¿La idea siempre fue que esas ampliaciones terminaran convirtiéndose en áreas comerciales? ¿Cómo surgió esa estrategia de crecimiento y qué buscaban lograr?**

“Originalmente esa parte estaba destinada a estacionamiento. Cuando surgió la necesidad de ampliar tanto el área de tienda como la de almacén, hubo que buscar una solución que permitiera crecer hacia arriba, en un segundo nivel, en lugar de soterrar, porque estábamos justo en un punto en que hacerlo subterráneo complicaba mucho más la operación.

La decisión fue extender la edificación sin perder la cantidad de parqueos que ya estaba en el límite de lo tolerable y requerido. La forma circular que tiene la parte trasera responde precisamente a la operación de los vehículos, ya que esa geometría permitía el flujo y maniobra dentro del estacionamiento. Esa extensión se hizo estrictamente en función de los requerimientos que se presentaron en ese momento.

Más adelante se construyó el tercer nivel. La casa original era muy bajita, y ya con el segundo nivel se había ganado altura; en la parte de tienda quisimos dar aún más altura para generar mayor amplitud. En el área de almacén, la idea fue poder aumentar la capacidad de almacenamiento sin necesidad de

almacenamiento sin necesidad de levantar otro piso más, utilizando sistemas de estanterías y organización que permitieran aprovechar toda la altura disponible manteniendo un control visual dentro del mismo espacio. Esa fue la lógica detrás de cómo se resolvió.”

**También vi que en los planos originales había parqueos al frente, pero al final se decidió dejarlo como área verde y que los parqueos y el acceso fuera por detrás. ¿Cómo fue que se tomó esa decisión en ese momento?**

“Mira, en el caso de Tienda Mary, si te ibas estrictamente por la normativa del ayuntamiento, ellos te exigían una cantidad de estacionamientos mayor a la que realmente necesitaba el tipo de negocio. Las tiendas de muebles y de regalos ocupan mucho espacio físico por volumen, pero no generan tanto flujo de vehículos como otras tipologías.

Tanto Ico (el propietario) como nosotros sabíamos que no hacía falta más parqueo del que ya se lograba con la solución posterior, así que no tenía sentido llenar el frente de parqueos que lo iban a afeár. Queríamos que la fachada se viera limpia y que el frente pudiera funcionar como área verde y vitrina.

En aquella época, algunas veces se dejaba entrar gente por delante, incluso algunos choferes se parqueaban en la misma Roberto Pastoriza y entraban por ahí. Pero lo normal siempre fue que el acceso principal y el parqueo se resolvieran por detrás.

La decisión también estuvo muy ligada a la operatividad de los parqueos: la forma circular del fondo te obligaba a un flujo de vehículos por detrás, y nosotros completamos ese esquema. Al final todo terminó funcionando mejor así.”

**Esto me lleva a otro punto relacionado con la movilidad. Hoy en día el tráfico en la ciudad es un reto enorme y, aunque en mi propuesta quiero mantener la solución de parqueos en la parte posterior e incluso explorar alianzas con negocios vecinos y valet parking, también sé que esto por sí solo no resuelve el problema de fondo. ¿Cuál es su visión sobre cómo la ciudad debería enfrentar el tema del transporte masivo y la movilidad en el futuro, y cómo eso impacta en proyectos como este?**

“Yo creo que el gran desafío de la ciudad no está solo en los parqueos individuales sino en el transporte colectivo. Mientras no exista un sistema masivo organizado y eficiente, vamos a seguir atascados en la lógica de que cada persona necesita un vehículo propio. En una ciudad que ya supera los 4 millones de habitantes eso simplemente no es sostenible.

La idea del metro ha sido un buen comienzo, pero hay que seguir ampliándolo y complementarlo con otras soluciones. En las grandes ciudades del mundo se habla de la ciudad de los 15 minutos, que todo lo esencial ya sea trabajo, servicios, compras, esté a menos de 10 o 15 minutos de donde uno vive o trabaja, de modo que la dependencia del carro se reduzca.

Si no se invierte en transporte público y en un sistema de movilidad integral, ninguna cantidad de parqueos va a resolver el problema; la ciudad se va a seguir colapsando. Para proyectos como este, el reto es prever soluciones internas, pero también entender que el contexto urbano tiene que cambiar para que todo funcione mejor.”

**¿Hubo algo de esa primera etapa que no pudo hacerse como lo había imaginado en los primeros bocetos?**

“La verdad es que en el exterior casi todo se logró como se había pensado desde el principio. La fachada respondió bien a la idea original: una composición simétrica, muy racional y clásica, con la entrada central, las dos columnas, los ventanales a cada lado y los dos dáticos. Esa imagen quedó prácticamente igual a como se concibió en los bocetos. (Ver Anexos)

Donde sí fue más difícil fue en los interiores, sobre todo porque la casa original era muy bajita. Viéndolo en retrospectiva, quizás no fue la mejor idea conservar la estructura existente. Tal vez hubiese sido mejor demolerla y trabajar desde cero con más libertad. En ese momento se tomó la decisión de aprovechar lo que ya había como una forma de reducir costos, pensando que era más eficiente construir sobre lo existente. Pero la experiencia me ha demostrado, en este y en otros proyectos de remodelación, que muchas veces el ahorro inicial es relativo: uno termina rehaciendo casi todo y se pierde flexibilidad. Lo que se cree que se resuelve gastando seis, al final puede costar ocho y con ciertas limitaciones que ya quedan para siempre.

Esta experiencia también conecta con algo que se ve mucho hoy en día en sectores como Naco: la presión por demoler casas que no son patrimonio pero sí tienen un valor como parte de la memoria urbana, para reemplazarlas por edificios más altos y modernos. Es un tema complejo, porque la ciudad necesita adaptarse y los precios del suelo se han disparado, pero al mismo tiempo se pierde historia. La arquitectura, al final, también es un reflejo de la historia de las familias y de cómo se ha transformado el barrio.”

**En el centro del edificio, sobre la escalera curva, hay una cúpula que se ha vuelto parte icónica del espacio. Yo tengo muy claro que esas dos cosas quiero dejarlas igual porque son parte de la memoria del lugar. ¿Qué tanto tuvo usted que ver con esos elementos? ¿Cómo surgió la idea de resolver esa escalera así, que en ese momento era tan novedosa?**

“La cúpula y la escalera fueron concebidas como un conjunto desde el inicio, buscando crear un espacio muy clásico y a la vez especial para el interior del edificio. La cúpula se resolvió con un vitral diseñado por el arquitecto Eduardo Lora, que en ese momento trabajaba mucho con vitrales y cristalería artística. Él se encargó de la composición y la ejecución de esa pieza. (Ver Anexos)

En cuanto a la escalera, la idea fue generar un elemento de presencia en el centro, que jerarquizara el espacio y le diera carácter. La inspiración surgió de ver algunos trabajos de vitrales de Eduardo, y a partir de ahí empezamos a imaginar cómo podía integrarse una escalera curva que dialogara con la cúpula. En aquel momento fue una propuesta ambiciosa y diferente, pensada para que el interior tuviera un punto focal memorable.”

**Otra cosa que siempre me ha llamado la atención es lo bien resuelta que está la parte de carga y descarga. Hasta hoy funciona. ¿Cómo llegaron a esa solución en ese momento? ¿Hubo algún tipo de estudio o referencia que los ayudara a organizar esa logística?**

“La solución de la zona de carga y descarga se trabajó mucho desde el contacto humano, escuchando directamente a quienes iban a usarla. En ese momento conversamos muchísimo con Nery, el chofer de toda la vida de ustedes, que conocía al detalle cómo se movían los camiones en el día a día.

Él mismo nos iba diciendo: ‘mira, aquí yo necesito girar’, ‘por aquí no entro bien’, y a partir de esas conversaciones fuimos entendiendo las maniobras reales que requería un camión: el radio de giro, el espacio para estacionarse, la frecuencia de los viajes y cómo debía organizarse el flujo para que todo funcionara sin tropiezos.

Con esa información diseñamos el espacio literalmente como un traje a la medida, para que los camiones pudieran entrar, descargar y salir de forma cómoda y segura. Fue una solución muy práctica y creo que por eso sigue funcionando tan bien hasta hoy.

Es muy importante eso en la profesión, escuchar y observar cómo realmente se usan los espacios. Hoy día tenemos muchas normativas que nos guían, pero la experiencia directa y el contacto humano siguen siendo igual de valiosos a la hora de lograr que las cosas funcionen bien en la práctica.”

**Otro detalle que siempre me ha llamado la atención es que los baños están integrados a los kitchenette y que, en general, hay muy pocos baños en todo el edificio. ¿Eso fue por una razón funcional, por espacio o simplemente un criterio diferente?**

“Eso fue algo más bien de la época. En ese momento no se les daba tanta importancia a los baños porque el uso del edificio era distinto al de un bar o un restaurante, donde los clientes permanecen por largos periodos y los baños son un servicio fundamental. Aquí la dinámica era otra. La idea era que los baños sirvieran principalmente para los empleados e usuarios internos y, de forma secundaria, pudieran usarlos los clientes. Por eso se colocaron en la parte posterior del edificio, integrados a los kitchenette, que funcionaban como áreas de servicio.”

En tu caso, si piensas aumentar la cantidad de establecimientos dentro del mismo edificio, definitivamente vas a tener que prever más unidades sanitarias. Ese tipo de cosas ahora se rigen mucho por normativas, así que será un punto a revisar en tu propuesta.”

**Si lo mira ahora, con todo lo que ha aprendido a lo largo de los años, ¿qué cosas siente que salieron muy bien en este proyecto y cuáles haría diferente si lo diseñara otra vez? Y si tuviera que proyectarlo hoy, ¿qué mantendría y qué cambiaría tomando en cuenta las tecnologías y recursos que existen actualmente?**

“Bueno, depende mucho del uso, y el uso que tú estás planteando ahora me parece buenísimo. La idea de agrupar en un mismo espacio diferentes negocios relacionados entre sí, que se complementen y se fortalezcan unos a otros, me parece muy buena.

Me alegra mucho que la familia, ya entrando en la tercera generación, siga motivada a darle continuidad a este lugar y a verlo con respeto. Eso para mí tiene un gran valor.

Ahora bien, si me preguntas si haría cosas distintas, claro que sí. Hoy todo ha cambiado: las necesidades, la tecnología, la forma de trabajar. Pero yo creo que lo importante es tener respeto por lo que se hizo originalmente y no tomar decisiones apresuradas de cambiarlo solo por cambiar.

Antes de modificar algo, hay que analizar muy cuidadosamente lo que existe y cómo puede adaptarse sin borrar su historia. Dentro de 30 años, es mucho más valioso poder decir: ‘ese vitral fue diseñado en tal año, bajo tales circunstancias’, que tener que decir: ‘ahí había un vitral, pero lo quitamos para poner un ascensor’. Porque con esa decisión no solo se pierde un elemento arquitectónico, también se pierde parte de la historia de tu familia, de tu abuelo, de tu abuela y de los orígenes de todo esto. Y eso tiene un valor incalculable.”

**Le cuento que en mi propuesta quiero aprovechar la azotea como un área social, con un pequeño food hall y espacios de apoyo. ¿En algún momento ustedes imaginaron que ese espacio podría usarse así? ¿Cómo lo ve usted?**

“Mira, yo entiendo que sí se puede hacer, pero por supuesto lo primero es revisar la estructura.

Si vas a intervenir ahí, lo recomendable sería trabajar con soluciones ligeras: estructuras de acero, materiales livianos... evitar cargar la losa con hormigón u otros elementos pesados que puedan comprometer la estructura existente.

Creo que en ingeniería todo se puede, es cuestión de hacerlo bien y tomar las decisiones correctas. Me parece que puede quedar muy bien ese uso de la azotea.

Además, ustedes tienen un potencial interesante ahí: imagino que todo el mobiliario que se coloque podría funcionar también como showroom, que la gente suba y diga: ‘Mira, esto es de tal marca, y lleva seis años aquí a la intemperie y mira cómo está’. Eso en sí mismo es un argumento de venta. Incluso si necesitas acceso, el ascensor de carga podría ampliarse o adaptarse. Técnicamente eso es posible; todo es cuestión de diseñarlo bien.”

**Y otro tema en el que estoy pensando mucho es en cómo hacer que el edificio sea más sostenible: sistemas para captar agua de lluvia, energía solar, ventilación natural... ¿Qué consejo me puede dar para yo poder implementar este tipo de soluciones?**

“Sí, definitivamente creo que se debe trabajar en esa línea.

Los paneles solares son una muy buena opción de entrada, sobre todo porque este edificio tiene una gran superficie de techo que permite aprovechar esa energía. También la captación de agua de lluvia es perfectamente viable.

Pienso que cada día hay que moverse más en esa dirección. No solo se trata del uso de la energía como tal, sino también de los materiales que uno selecciona. Hay que pensar en su origen: por ejemplo, el cemento es un material con una carga energética muy alta. Es permanente, sí, pero ecológicamente es pesado. Entonces hay que considerar alternativas o soluciones que reduzcan ese impacto.

Incorporar este tipo de estrategias, además de los beneficios ambientales, también le da al proyecto un sentido de actualidad y vigencia.”

**Finalmente, para usted, ¿qué es lo más importante que debería respetar cualquier intervención para que el edificio siga teniendo su espíritu original y, al mismo tiempo, se prepare para los próximos años?**

“Yo entiendo que lo más importante es identificar los puntos icónicos del edificio y concentrarse en preservarlos. Eso no significa que todo deba mantenerse igual, porque cada etapa tiene su tiempo, pero sí conservar una esencia que permita leer la continuidad y la evolución a lo largo de los años.

Me parece muy buena tu idea de estar revisando los planos originales, viendo cómo ha ido cambiando el edificio desde el diseño inicial de 1992, pasando por las modificaciones,

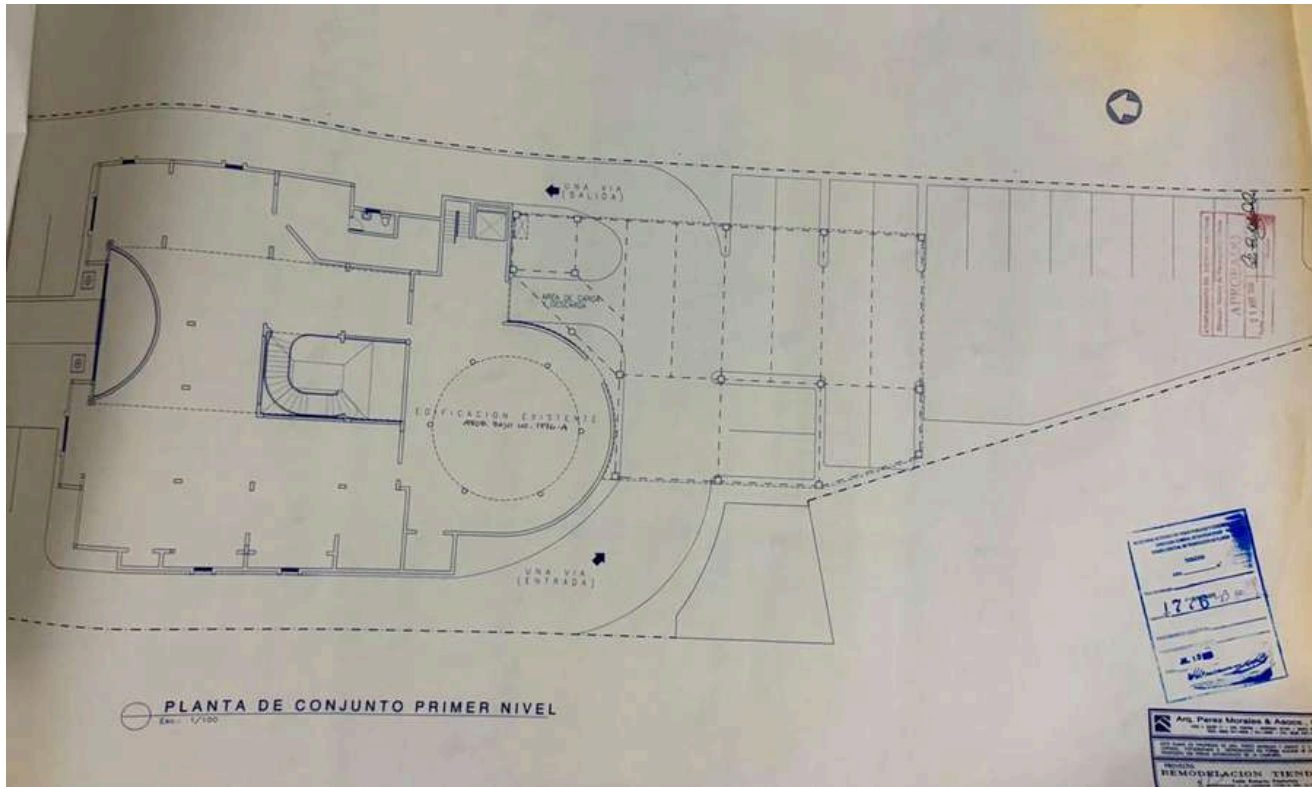
hasta lo que tú estás proyectando ahora. Esa lectura del paso del tiempo es valiosa y creo que te puede dar una oportunidad muy bonita de intervenirlo respetuosamente.

También hay un punto importante que mencionas: la calidad constructiva de la época. La obra estuvo a cargo de Pedro Mola, un maestro constructor muy serio, con un equipo de trabajo muy sólido. La calidad de ejecución en ese entonces era muy alta, distinta a la que se ve hoy en día. Eso le ha dado al edificio una buena base que vale la pena aprovechar.

En definitiva, creo que el enfoque debe estar en eso: preservar los elementos que cuentan la historia del edificio y de tu familia, y que representan un relato profesional de muchos años. Eso tiene mucho sentido.”

# ANEXOS

## Estacionamiento y gestión de parqueos

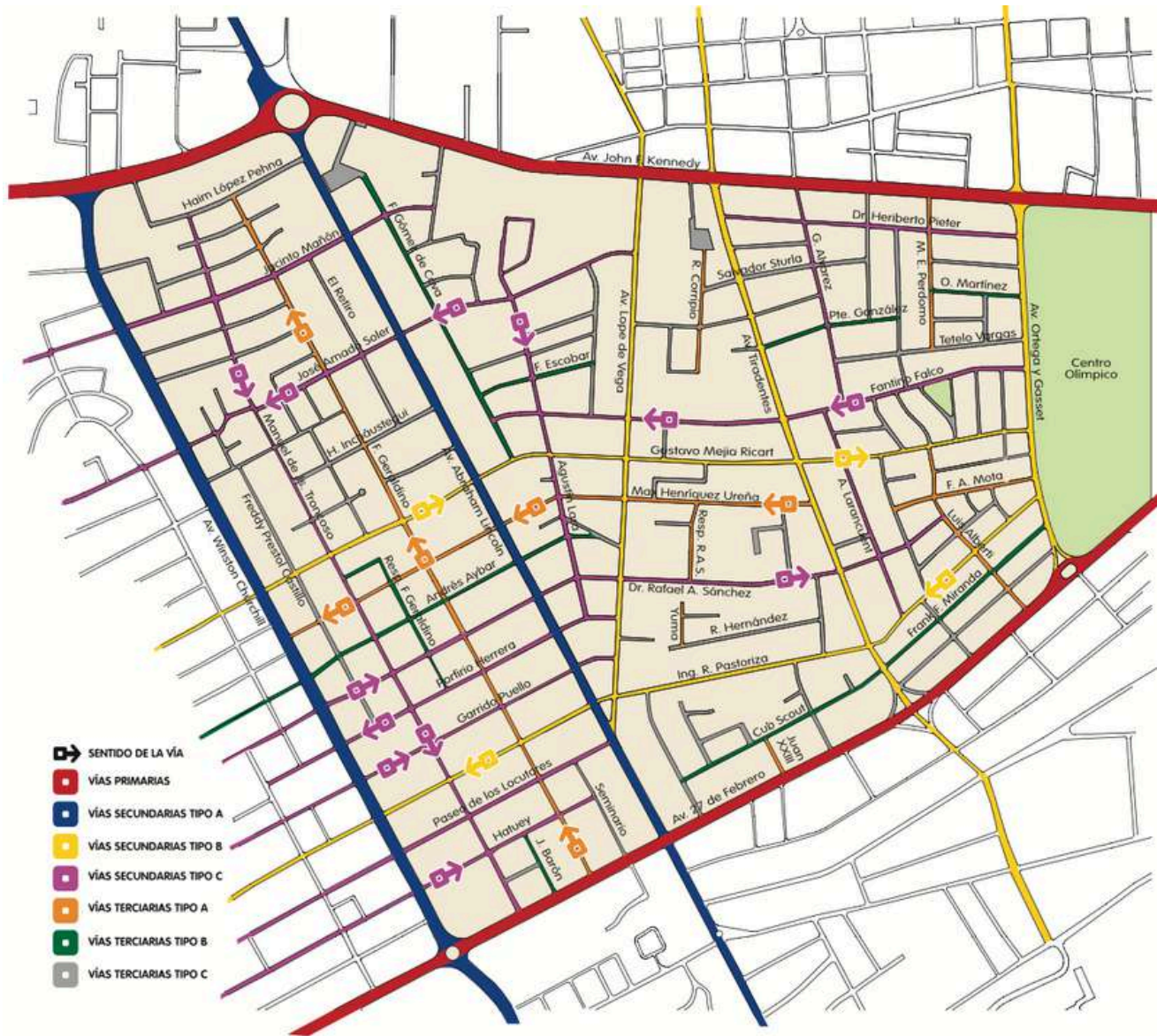


Planta arquitectónica del primer nivel. Elaborada por el Arq. Juan Pérez Morales en 1991.  
Visualización actual del esquema de parqueos.

# ANEXOS

## Contexto vial y localización

En este mapa del 2007 podemos observar cómo han cambiado las direcciones de las vías en función del cambio de uso de suelo, en comparación con la situación actual en 2025.



\* Extracto de la Resolución Municipal 094 del 11 de agosto de 1998 del Ayuntamiento del Distrito Nacional (ADN).

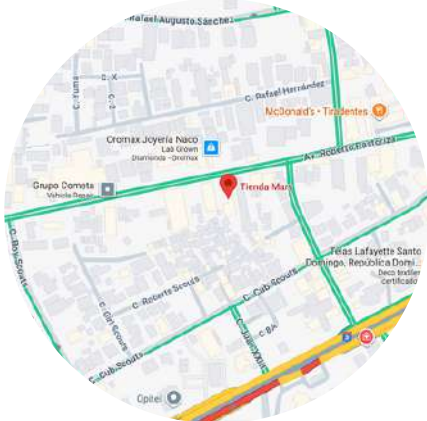
Mapa del Polígono Central

Categorización vial y sus regulaciones por Revista Arquitecto. Suplemento 2007, edición 1, marzo 2007 | EDICIÓN Carmen Ortega, Lourdes Periche COLABORACIÓN Ayuntamiento del Distrito Nacional

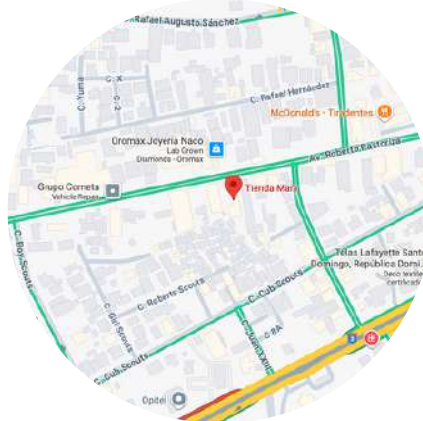
# ANEXOS

## Análisis de Flujo Vehicular

Lunes 8:00 am



Lunes 12:00 pm



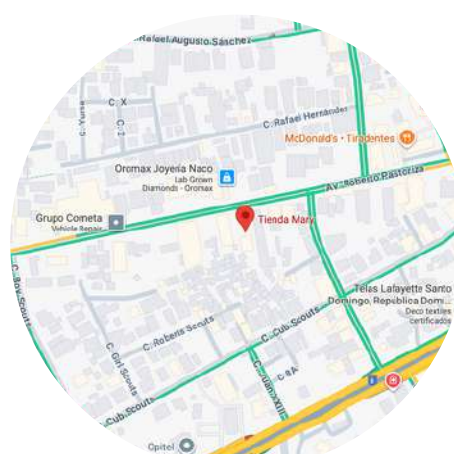
Lunes 5:00 pm



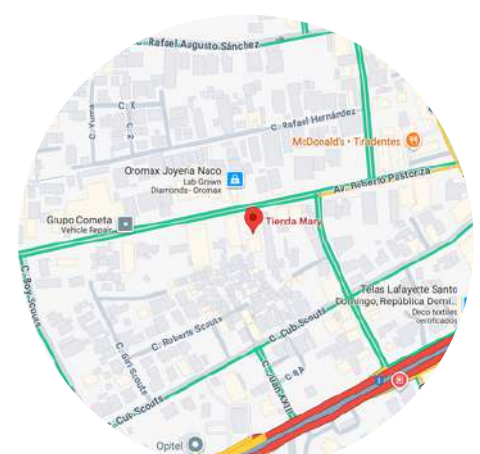
Miércoles 8:00 am



Miércoles 12:00 pm



Miércoles 5:00 pm



# ANEXOS

## Análisis de Flujo Vehicular

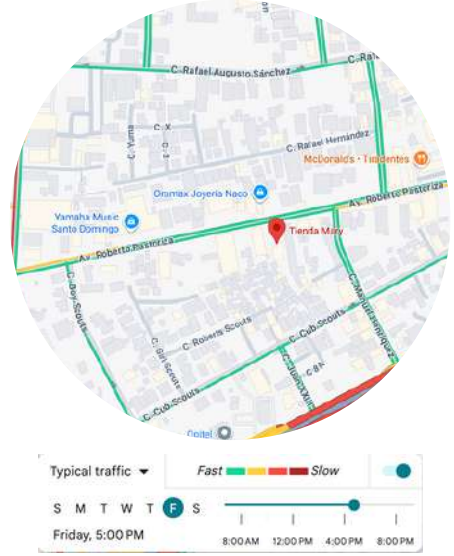
Viernes 8:00 am



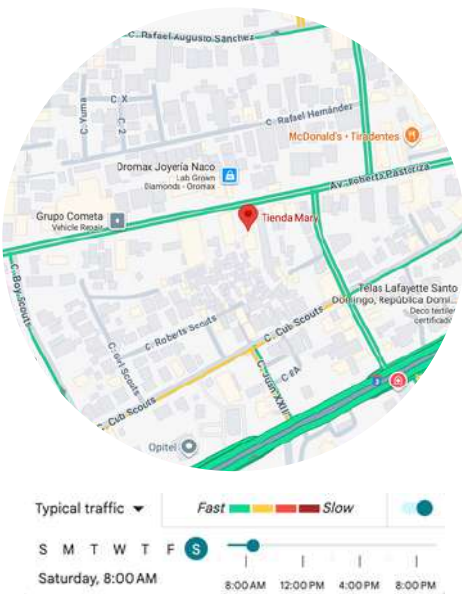
Viernes 12:00 pm



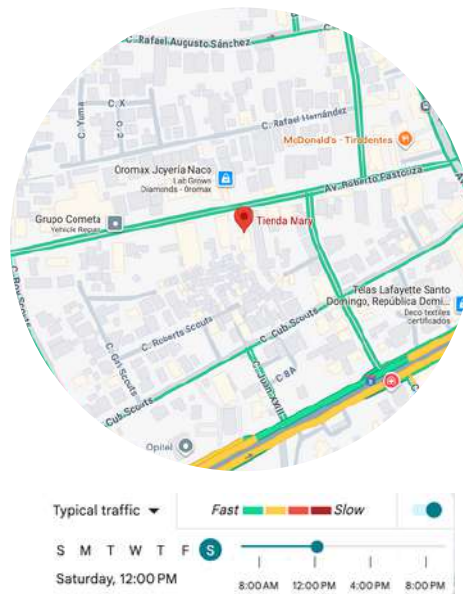
Viernes 5:00 pm



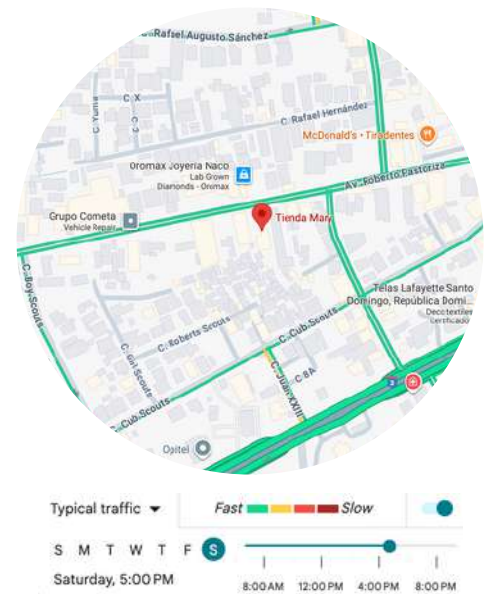
Sábado 8:00 am



Sábado 12:00 pm



Sábado 5:00 pm



# ANEXOS

## OMSA- Mapa Corredor Naco



SEÑALIZACIÓN DE PARADAS		LEYENDA

CORREDOR NACO

OFICINA METROPOLITANA DE SERVICIOS DE AUTOBUSES			
DIRECCION DE OPERACIONES			
Sección:	Departamento de Estudios Técnicos		
Aprobado:	Ing. Victor Luis Muñoz		
Escala:	Nivelada	Fecha:	Mayo 2019
		Página:	01/01

Operadora Metropolitana de Servicios de Autobuses (OMSA).  
Mapa Corredor Rutas Naco

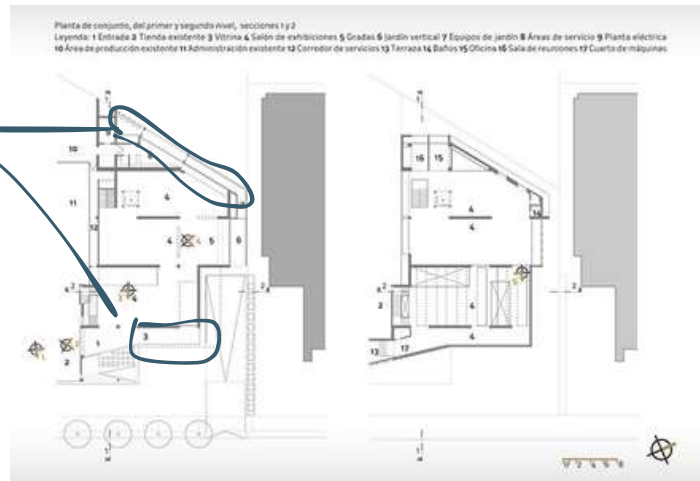
# ANEXOS

## Precedentes o casos de estudio existentes

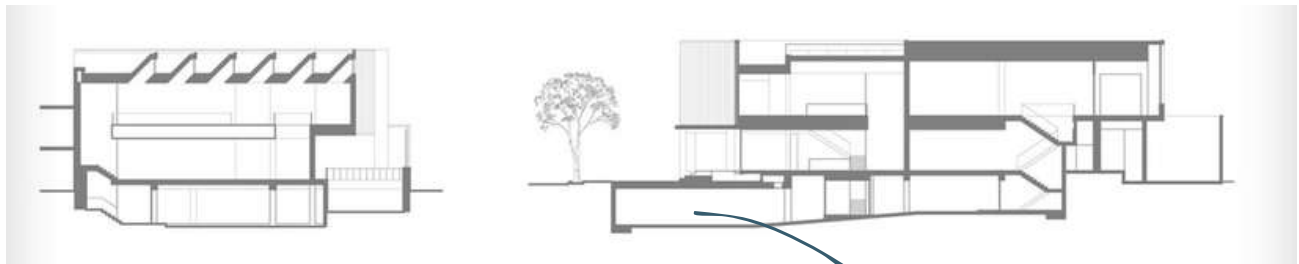
### Arte San Ramón – ASR Design

Arte San Ramón representa un caso ejemplar de cómo una edificación puede adaptarse a nuevas demandas sin perder su esencia original. Concebido inicialmente como una galería de arte y taller de enmarcados, este espacio ha evolucionado a lo largo del tiempo en el mismo inmueble, consolidando una oferta que hoy abarca mobiliario, iluminación, asesoría de interiores y propuestas artísticas. Lo interesante de este caso es que, a pesar de los cambios, ha logrado mantener su identidad, integrando nuevos programas comerciales bajo una narrativa coherente de diseño y sofisticación. Esta transformación arquitectónica fue desarrollada por el estudio Ben y Jáquez Arquitectos Urbanistas liderado por Aleshiang Ben Torres e Ysel Jáquez Simón. Ellos, junto a la arquitecta Carla Grullón Mejía y la diseñadora de interiores Sandra Ehler, quien trabajó elementos clave como iluminación, cielos rasos y mobiliario. El paisajismo estuvo a cargo de Adolph Gottschalk y la construcción fue supervisada por el ingeniero Keylin Frías. El resultado fue un espacio de más de 2,100 m<sup>2</sup>, flexible y contemporáneo, que invita a un recorrido fluido y visualmente estimulante, como lo describe Arquitexto en su edición especial sobre proyectos dominicanos: “una intervención precisa que traduce visualmente los valores de la marca a través de la arquitectura” (Arquitexto, 2023). Lo considero un referente directo para mi propuesta, no solo por su enfoque comercial y cultural, sino también por su capacidad de evolucionar generacionalmente sin cambiar de local, justo lo que busco lograr en mi proyecto: rehabilitar desde lo existente con visión de futuro.

Lo más impactante de este proyecto es la entrada de luz natural, acompañada de vistas hacia jardines verticales. Aunque en mi caso no es aplicable de forma directa por las diferencias en la edificación, valoro cómo se integran iluminación y vegetación para enriquecer la experiencia interior.



Planta de Conjunto Primer y Segundo Nivel (Arquitexto, 2023)



Secciones (Arquitexto, 2023)

Me pareció acertado el uso del sótano como área de recepción de mercancía y almacén en la nueva sección del centro de diseño. Aunque la descarga se realiza muy cerca de la acera, lo cual no es ideal, la solución es funcional. Sin embargo, considerando la cantidad de metros cuadrados, el número de parqueos es limitado y se concentran únicamente al frente, en el exterior.

# ANEXOS




## Precedentes o casos de estudio existentes

### La Rinascente – Milán, Italia

Ubicada frente al Duomo, en el corazón de Milán, La Rinascente es mucho más que una tienda por departamentos, es un ícono de la renovación comercial dentro de un edificio patrimonial. El inmueble original, cuya historia se remonta al siglo XIX, ha sido objeto de múltiples intervenciones a lo largo del tiempo, siendo la más significativa la transformación realizada por el arquitecto italiano Gio Ponti en la década de 1950, quien ya planteaba una visión de elegancia moderna sin desvirtuar el entorno histórico. Posteriormente, otras renovaciones como la ejecutada por Studio Dordoni Architetti reafirmaron esa búsqueda de equilibrio entre lo clásico y lo contemporáneo, incorporando nuevas capas de diseño interior, iluminación escénica y soluciones de circulación vertical que permiten fluidez espacial sin restar protagonismo a la arquitectura original.

El proyecto arquitectónico actual no solo respeta los valores formales del edificio, sino que también redefine su función urbana, conectando el comercio con la cultura a través de espacios como el rooftop gastronómico diseñado por Jasper Morrison, que ofrece vistas directas al Duomo y funciona como destino turístico y social. La distribución arquitectónica fue replanteada para albergar marcas de lujo en un esquema de retail curado, donde cada espacio se adapta a los requerimientos de identidad de marca sin perder la coherencia espacial general.

Este modelo de intervención es valioso como referente porque demuestra cómo un edificio con una fuerte carga histórica puede transformarse en una plataforma contemporánea, funcional, rentable y estéticamente rigurosa. Además, su flexibilidad espacial ha permitido reconfiguraciones constantes en sus plantas sin comprometer la narrativa arquitectónica. Para mi proyecto, La Rinascente es inspiración directa en la manera en que articula identidad comercial, rehabilitación arquitectónica y experiencia del usuario dentro de una envolvente histórica con visión de futuro.

-  Área de mesas y sillas dispuestas en conjunto con vista hacia la plaza, con una sección interior y otra exterior.
-  La propuesta no contempla una cocina caliente tradicional, sino un concepto tipo food hall con opciones listas para comer o de fácil preparación, acompañado de un bar, en un formato más cercano a un mercado europeo que a un restaurante formal.
-  Toda el área de personal está agrupada y cuenta con acceso privado, ubicada estratégicamente en el último nivel o azotea. Esta estrategia podría ser una solución a evaluar para mi proyecto, al menos para alojar a parte del personal operativo.



Planta del Roof Top/ Food Hall  
Lifschutz Davidson Sandilands / Architects Design  
consultants Urban planners

El techo de cristal me parece una excelente opción, ya que permite el ingreso de luz natural y aporta un diseño contemporáneo sin alterar la arquitectura histórica del edificio.

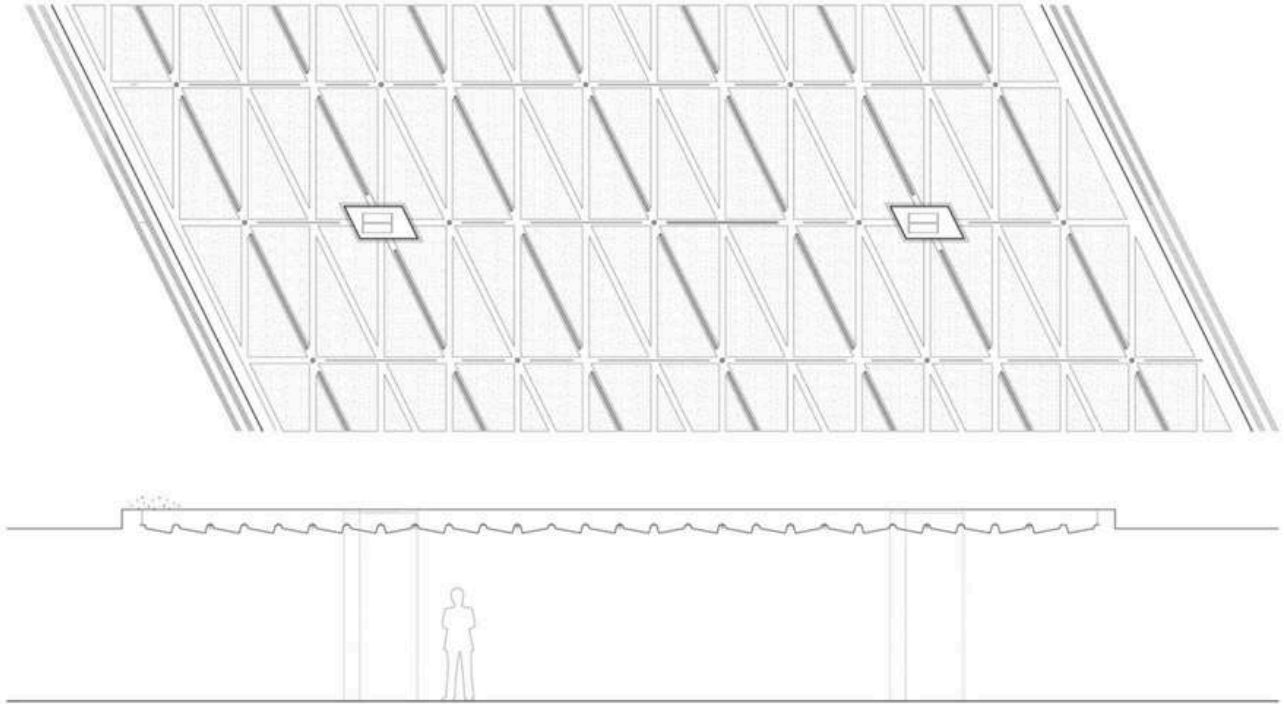


Planta  
Lifschutz Davidson Sandilands / Architects Design  
consultants Urban planners

## ANEXOS

### Precedentes o casos de estudio existentes

#### La Rinascente – Milán, Italia



Seccion Roof Top/ Food Hall  
*Lifschutz Davidson Sandilands / Architects Design*  
*consultants Urban planners*

#### Design District – Miami, EE.UU.

El Miami Design District representa para mí una referencia clave sobre cómo la arquitectura y el urbanismo pueden transformar por completo un entorno aparentemente olvidado. Lo que alguna vez fue una zona industrial en decadencia, hoy es un espacio vibrante, lleno de diseño, arte y lujo. Esta transformación fue posible gracias a la visión del desarrollador Craig Robins, CEO de Dacra, quien desde finales de los años 90 comenzó a adquirir propiedades en el área con el sueño de crear un distrito donde el diseño y la cultura tuvieran un rol protagónico.

El proyecto urbano fue diseñado por la firma DPZ CoDesign, dirigida por Andrés Duany y Elizabeth Plater-Zyberk. Me resulta muy interesante cómo su enfoque se centró en recuperar la escala humana del lugar, con calles caminables, plazas públicas, vegetación tropical y una mezcla de usos que incluyen comercio, gastronomía y espacios residenciales. La idea de incluir jardines en azoteas y vegetación en cada rincón, a cargo de Island Planning Corporation, demuestra una sensibilidad por la experiencia del usuario y el clima local.

# ANEXOS

## Precedentes o casos de estudio existentes

### Design District – Miami, EE.UU.

También me llama la atención cómo el arte está integrado en la arquitectura del distrito. Desde fachadas icónicas como la del City View Garage, diseñada por IwamotoScott Architecture con una instalación de John Baldessari, hasta esculturas como el "Fly's Eye Dome" de Buckminster Fuller, el distrito logra crear una experiencia coherente entre lo comercial y lo cultural.

Un punto que no puedo dejar de destacar es la alianza estratégica entre Craig Robins y LVMH (Louis Vuitton Moët Hennessy), que permitió atraer marcas como Hermès, Dior y Louis Vuitton. Esta alianza elevó el nivel del distrito, posicionándolo como un destino internacional de diseño y compras.

Toda esta mezcla entre visión, arquitectura, diseño y curaduría comercial hacen del Miami Design District una referencia directa para mi proyecto. Me inspira la posibilidad de tomar un inmueble existente y, a través de una propuesta integral, generar un nuevo valor sin borrar su pasado, sino más bien reinterpretándolo de forma contemporánea.



# ANEXOS

## Censo de Tipologías de Llegadas

### Censo de tipologías de llegada (Semana 1)

Horario: 10:00 am – 7:00 pm | Días: Lunes a Sábado | Periodo: 25 / 08 / 2025 al 30 / 08 / 2025

Día	Hora	Taxi / Uber	Vehículo propio	Con chofer	Total	Vehículos simultáneos
Lunes	10:00-11:00	0	1	0	1	1
Lunes	11:00-12:00	0	1	0	1	2
Lunes	12:00-13:00	0	1	0	1	2
Lunes	13:00-14:00	0	1	0	1	1
Lunes	14:00-15:00	1	0	0	1	1
Lunes	15:00-16:00	1	0	1	2	2
Lunes	16:00-17:00	0	1	2	3	3
Lunes	17:00-18:00	0	1	0	1	1
Lunes	18:00-19:00	0	1	0	1	1
<b>Total Lunes</b>		<b>2</b>	<b>7</b>	<b>3</b>	<b>12</b>	
Martes	10:00-11:00	0	2	2	4	4
Martes	11:00-12:00	0	0	0	0	2
Martes	12:00-13:00	0	0	0	0	0
Martes	13:00-14:00	0	1	0	1	1
Martes	14:00-15:00	1	1	0	2	2
Martes	15:00-16:00	0	1	0	1	1
Martes	16:00-17:00	1	1	0	2	2
Martes	17:00-18:00	0	0	1	1	1
Martes	18:00-19:00	0	1	0	1	1
<b>Total Martes</b>		<b>2</b>	<b>7</b>	<b>3</b>	<b>12</b>	
Miércoles	10:00-11:00	0	0	0	0	0
Miércoles	11:00-12:00	1	1	0	2	2
Miércoles	12:00-13:00	0	0	0	0	2
Miércoles	13:00-14:00	0	0	0	0	0
Miércoles	14:00-15:00	0	1	0	1	1
Miércoles	15:00-16:00	1	1	0	2	2
Miércoles	16:00-17:00	0	2	0	2	2
Miércoles	17:00-18:00	0	0	1	1	1
Miércoles	18:00-19:00	0	3	2	5	5
<b>Total Miércoles</b>		<b>2</b>	<b>8</b>	<b>3</b>	<b>13</b>	
Jueves	10:00-11:00	0	0	0	0	0
Jueves	11:00-12:00	0	1	0	1	1
Jueves	12:00-13:00	2	0	0	2	3
Jueves	13:00-14:00	0	1	0	1	2
Jueves	14:00-15:00	0	0	0	0	0
Jueves	15:00-16:00	0	1	1	2	2
Jueves	16:00-17:00	0	0	2	2	2
Jueves	17:00-18:00	0	3	0	3	3
Jueves	18:00-19:00	0	1	0	1	1
<b>Total Jueves</b>		<b>2</b>	<b>7</b>	<b>3</b>	<b>12</b>	
Viernes	10:00-11:00	0	1	1	2	2
Viernes	11:00-12:00	0	0	0	0	2
Viernes	12:00-13:00	0	1	1	2	2
Viernes	13:00-14:00	0	0	0	0	0
Viernes	14:00-15:00	1	2	1	4	4
Viernes	15:00-16:00	0	1	0	1	1
Viernes	16:00-17:00	1	0	0	1	1
Viernes	17:00-18:00	0	1	0	1	1
Viernes	18:00-19:00	0	0	0	0	0
<b>Total Viernes</b>		<b>2</b>	<b>6</b>	<b>3</b>	<b>11</b>	
Sábado	10:00-11:00	1	1	0	2	2
Sábado	11:00-12:00	0	0	0	0	2
Sábado	12:00-13:00	0	1	0	1	1
Sábado	13:00-14:00	0	3	1	4	4
Sábado	14:00-15:00	0	0	1	1	1
Sábado	15:00-16:00	0	0	0	0	0
Sábado	16:00-17:00	0	0	0	0	0
Sábado	17:00-18:00	0	2	1	3	3
Sábado	18:00-19:00	1	1	0	2	2
<b>Total Sábado</b>		<b>2</b>	<b>8</b>	<b>3</b>	<b>13</b>	
<b>Total semana</b>		<b>12</b>	<b>43</b>	<b>18</b>	<b>73</b>	

# ANEXOS

## Censo de Tipologías de Llegadas

### Censo de tipologías de llegada (Semana 2)

Horario: 10:00 am – 7:00 pm | Días: Lunes a Sábado | Periodo: 01/09/2025 al 06/09/2025

Día	Hora	Taxi / Uber	Vehículo propio	Con chofer	Total	Vehículos simultáneos
Lunes	10:00-11:00	0	0	0	0	0
Lunes	11:00-12:00	0	1	0	1	1
Lunes	12:00-13:00	0	0	1	1	2
Lunes	13:00-14:00	0	2	0	2	3
Lunes	14:00-15:00	1	1	0	2	2
Lunes	15:00-16:00	0	0	0	0	0
Lunes	16:00-17:00	1	0	1	2	2
Lunes	17:00-18:00	0	2	0	2	2
Lunes	18:00-19:00	0	0	0	0	0
<b>Total Lunes</b>		<b>2</b>	<b>6</b>	<b>2</b>	<b>10</b>	
Martes	10:00-11:00	0	1	0	1	1
Martes	11:00-12:00	0	0	1	1	2
Martes	12:00-13:00	0	0	0	0	1
Martes	13:00-14:00	0	1	0	1	1
Martes	14:00-15:00	0	0	0	0	0
Martes	15:00-16:00	0	2	1	3	3
Martes	16:00-17:00	1	1	0	2	2
Martes	17:00-18:00	0	1	0	1	1
Martes	18:00-19:00	0	0	0	0	0
<b>Total Martes</b>		<b>1</b>	<b>6</b>	<b>2</b>	<b>9</b>	
Miércoles	10:00-11:00	0	0	0	0	0
Miércoles	11:00-12:00	0	1	1	2	2
Miércoles	12:00-13:00	0	1	0	1	3
Miércoles	13:00-14:00	0	1	0	1	1
Miércoles	14:00-15:00	0	1	0	1	1
Miércoles	15:00-16:00	0	1	0	1	1
Miércoles	16:00-17:00	0	1	0	1	1
Miércoles	17:00-18:00	1	0	1	2	2
Miércoles	18:00-19:00	1	0	0	1	1
<b>Total Miércoles</b>		<b>2</b>	<b>6</b>	<b>2</b>	<b>10</b>	
Jueves	10:00-11:00	0	0	0	0	0
Jueves	11:00-12:00	0	0	0	0	0
Jueves	12:00-13:00	0	3	0	3	3
Jueves	13:00-14:00	0	1	0	1	3
Jueves	14:00-15:00	0	0	0	0	0
Jueves	15:00-16:00	0	1	0	1	1
Jueves	16:00-17:00	0	1	2	3	3
Jueves	17:00-18:00	2	0	0	2	2
Jueves	18:00-19:00	0	0	0	0	0
<b>Total Jueves</b>		<b>2</b>	<b>6</b>	<b>2</b>	<b>10</b>	
Viernes	10:00-11:00	0	2	1	3	3
Viernes	11:00-12:00	0	0	0	0	2
Viernes	12:00-13:00	1	0	1	2	2
Viernes	13:00-14:00	0	1	0	1	1
Viernes	14:00-15:00	0	0	0	0	0
Viernes	15:00-16:00	0	2	0	2	2
Viernes	16:00-17:00	0	0	0	0	0
Viernes	17:00-18:00	0	0	0	0	0
Viernes	18:00-19:00	0	1	0	1	1
<b>Total Viernes</b>		<b>1</b>	<b>6</b>	<b>2</b>	<b>9</b>	
Sábado	10:00-11:00	0	0	0	0	0
Sábado	11:00-12:00	0	0	0	0	0
Sábado	12:00-13:00	1	0	0	1	1
Sábado	13:00-14:00	0	1	1	2	3
Sábado	14:00-15:00	1	1	0	2	3
Sábado	15:00-16:00	0	1	0	1	1
Sábado	16:00-17:00	0	0	0	0	0
Sábado	17:00-18:00	0	2	0	2	2
Sábado	18:00-19:00	0	1	1	2	2
<b>Total Sábado</b>		<b>2</b>	<b>6</b>	<b>2</b>	<b>10</b>	
<b>Total semana</b>		<b>10</b>	<b>36</b>	<b>12</b>	<b>58</b>	

# ANEXOS

## Censo de Tipologías de Llegadas

### Censo de tipologías de llegada (Semana 3)

Horario: 10:00 am – 7:00 pm | Días: Lunes a Sábado | Período: 08 / 09 / 2025 al 13 / 09 / 2025

Día	Hora	Taxi / Uber	Vehículo propio	Con chofer	Total	Vehículos simultáneos
Lunes	10:00-11:00	0	0	0	0	0
Lunes	11:00-12:00	0	0	1	1	1
Lunes	12:00-13:00	0	2	0	2	3
Lunes	13:00-14:00	0	0	0	0	1
Lunes	14:00-15:00	0	2	0	2	2
Lunes	15:00-16:00	0	1	1	2	2
Lunes	16:00-17:00	0	1	2	3	3
Lunes	17:00-18:00	2	2	0	4	4
Lunes	18:00-19:00	0	1	0	1	1
<b>Total Lunes</b>		<b>2</b>	<b>9</b>	<b>4</b>	<b>15</b>	
Martes	10:00-11:00	0	1	1	2	2
Martes	11:00-12:00	0	0	0	0	2
Martes	12:00-13:00	1	0	1	2	2
Martes	13:00-14:00	0	0	0	0	0
Martes	14:00-15:00	0	2	0	2	2
Martes	15:00-16:00	1	0	1	2	2
Martes	16:00-17:00	0	1	1	2	2
Martes	17:00-18:00	0	3	0	3	3
Martes	18:00-19:00	0	1	0	1	1
<b>Total Martes</b>		<b>2</b>	<b>8</b>	<b>4</b>	<b>14</b>	
Miércoles	10:00-11:00	0	1	0	1	1
Miércoles	11:00-12:00	1	0	0	1	2
Miércoles	12:00-13:00	0	1	0	1	2
Miércoles	13:00-14:00	1	1	0	2	2
Miércoles	14:00-15:00	0	0	0	0	0
Miércoles	15:00-16:00	0	2	1	3	3
Miércoles	16:00-17:00	0	1	1	2	2
Miércoles	17:00-18:00	0	1	0	1	1
Miércoles	18:00-19:00	0	2	2	4	4
<b>Total Miércoles</b>		<b>2</b>	<b>9</b>	<b>4</b>	<b>15</b>	
Jueves	10:00-11:00	0	1	0	1	1
Jueves	11:00-12:00	0	1	0	1	2
Jueves	12:00-13:00	1	3	0	4	5
Jueves	13:00-14:00	0	1	1	2	2
Jueves	14:00-15:00	0	0	0	0	0
Jueves	15:00-16:00	0	1	1	2	2
Jueves	16:00-17:00	1	1	1	3	3
Jueves	17:00-18:00	0	1	0	1	1
Jueves	18:00-19:00	0	0	1	1	1
<b>Total Jueves</b>		<b>2</b>	<b>9</b>	<b>4</b>	<b>15</b>	
Viernes	10:00-11:00	0	0	0	0	0
Viernes	11:00-12:00	0	0	1	1	1
Viernes	12:00-13:00	0	1	0	1	2
Viernes	13:00-14:00	0	1	0	1	2
Viernes	14:00-15:00	0	0	2	2	2
Viernes	15:00-16:00	1	2	1	4	4
Viernes	16:00-17:00	1	1	0	2	2
Viernes	17:00-18:00	0	2	0	2	2
Viernes	18:00-19:00	0	1	0	1	1
<b>Total Viernes</b>		<b>2</b>	<b>8</b>	<b>4</b>	<b>14</b>	
Sábado	10:00-11:00	0	0	0	0	0
Sábado	11:00-12:00	0	2	1	3	3
Sábado	12:00-13:00	1	2	1	4	6
Sábado	13:00-14:00	1	2	0	3	3
Sábado	14:00-15:00	0	1	0	1	1
Sábado	15:00-16:00	0	2	1	3	3
Sábado	16:00-17:00	0	0	0	0	0
Sábado	17:00-18:00	0	0	1	1	1
Sábado	18:00-19:00	0	0	0	0	0
<b>Total Sábado</b>		<b>2</b>	<b>9</b>	<b>4</b>	<b>15</b>	<b>6</b>
<b>Total semana</b>		<b>12</b>	<b>52</b>	<b>24</b>	<b>88</b>	

## ANEXOS

### Censo de Tipologías de Llegadas

#### RESUMEN SEMANAL POR TIPOLOGÍA

Semana	Taxi/Uber	Vehículo propio	Con chofer	Total visitas
Semana 1	12	43	18	73
Semana 2	10	36	12	58
Semana 3	12	52	24	88

#### RESUMEN OCUPACIÓN MÁXIMA POR DÍA

Semana	Día	Total Visitas	Ocupación máx.
Semana 1	Lunes	12	3
Semana 1	Martes	12	4
Semana 1	Miércoles	13	5
Semana 1	Jueves	12	3
Semana 1	Viernes	11	4
Semana 1	Sábado	13	4
Semana 2	Lunes	10	3
Semana 2	Martes	9	3
Semana 2	Miércoles	10	3
Semana 2	Jueves	10	3
Semana 2	Viernes	9	3
Semana 2	Sábado	10	3
Semana 3	Lunes	15	4
Semana 3	Martes	14	3
Semana 3	Miércoles	15	4
Semana 3	Jueves	15	5
Semana 3	Viernes	14	4
Semana 3	Sábado	15	6

## ANEXOS

### El borde con La Yuca

#### Condiciones del lindero posterior colindante con el barrio informal “La Yuca”

Las imágenes muestran el borde posterior del lote, donde la edificación limita con viviendas autoconstruidas del asentamiento informal. Aunque no hay impacto visual directo desde los espacios públicos del proyecto, estas vistas son perceptibles desde áreas de servicio y circulación interna. El muro divisorio existente, acompañado de vegetación densa, ayuda a mitigar el impacto visual y a generar una barrera verde que se propone reforzar en el diseño final como parte de una estrategia de coexistencia respetuosa.



# REFERENCIAS

## REFERENCIAS

Arquitecto Juan Pérez Morales: Tienda Mary Roberto Pastoriza. (2023). Planos arquitectónicos existentes del edificio ubicado en la Avenida Roberto Pastoriza #208, Santo Domingo. Plano impreso.

Arquitexto. (2007). Guía operativa de las normas urbanísticas: Suplemento 2007, edición 1. Revista Architexto.

Centro León. (2008). Historias para la construcción de la arquitectura dominicana (1492 - 2008). [https://issuu.com/centroleon/docs/historias\\_para\\_la\\_construccion\\_de\\_la\\_arquitectura](https://issuu.com/centroleon/docs/historias_para_la_construccion_de_la_arquitectura)

Ayuntamiento del Distrito Nacional (ADN). (s.f.). Documento técnico: Polígono Central. [https://adn.gob.do/wpfd\\_file/documento-tecnico-poligono-central/](https://adn.gob.do/wpfd_file/documento-tecnico-poligono-central/)

[Almomento.net. \(2023, marzo 5\). Ensanche Naco, el pionero en el desarrollo urbanístico de la RD. https://almomento.net/ensanche-naco-el-pionero-en-el-desarrollo-urbanistico-de-la-rd/](https://almomento.net/ensanche-naco-el-pionero-en-el-desarrollo-urbanistico-de-la-rd/)

[International Code Council. \(2018\). International Building Code \(IBC 2018\). International Code Council.](https://www.icbc.org/)

Centro de Estudios de Mercadeo y Comunicación Integral (CEMCI) & Consejo Coordinador Empresarial de Santo Domingo (CCESD). (2010). Diagnóstico de las prácticas de responsabilidad social empresarial en la República Dominicana: Informe de resultados.

Ayuntamiento del Distrito Nacional. (2021). Plan de Ordenamiento Territorial del Distrito Nacional (Art. 18).

El Dinero. (2023, mayo 12). Las plazas: símbolo de la evolución comercial del Distrito Nacional. <https://eldinero.com.do/26738/las-plazas-simbolo-de-la-evolucion-comercial-del-distrito-nacional/>

[Ministerio de Obras Públicas y Comunicaciones. \(s.f.\). Reglamento de circulación vertical \(2da ed.\). Santo Domingo, República Dominicana: Autor. Recuperado de https://www.mopc.gob.do/media/4078/reg-circulacion-vertical-2da-edicion.pdf](https://www.mopc.gob.do/media/4078/reg-circulacion-vertical-2da-edicion.pdf)

Instituto Tecnológico de Santo Domingo (INTEC) & Marketing Hoy. (2023). Estudio de consumo cultural y hábitos de compra 2023.

Dirección General de Proyectos y Programas (DGAPP). (2021, 9 de febrero). Diseños, construcción y operación de estacionamientos públicos en el Distrito Nacional, Santo Domingo. Banco de Proyectos. <https://dgapp.gob.do/banco-de-proyectos/proyecto/disenos-construccion-y-operacion-de-estacionamientos-publicos-en-el-distrito-nacional-santo-domingo/>

Parque Atard. (s. f.). Estacionamiento. ParqueATRD. Recuperado de <https://parqueatrd.gob.do/estacionamiento.html>

Listín Diario. (2023, 17 de febrero). La Yuca: sector con buenos servicios que vive en paz. Listín Diario. <https://listindiario.com/la-republica/2023/02/17/763196/la-yuca-sector-con-buenos-servicios-que-vive-en-paz.html>

Diario Libre. (2025, 27 de marzo). Temen enfermedades por basura en el barrio La Yuca. Diario Libre. <https://www.diariolibre.com/actualidad/ciudad/2025/03/27/temen-enfermedades-por-basura-en-el-barrio-la-yuca/3048344>

Moré, G. L. (2013, agosto 8). Casa, jardín y ciudad. Imágenes de Nuestra Historia. <https://imagenesdenuestrahistoria.wordpress.com/2013/08/08/casa-jardin-y-ciudad/>

AAA. (2013). Pro\_File 02: Pérez Morales Arquitectos. Revista AAA, (043). Santo Domingo: AAA Ediciones.

Moré, G. L. (2008). Historias para la construcción de la arquitectura dominicana, 1492–2008. Santo Domingo: Editora Corripio.

El Cafecito Constructivo. (2024). Episodio 96: Juanín Pérez Morales. Piantini, evolución de un legado (entrevista).

Serge Ferrari. (s. f.). Tenseo Frontside 371 Précontraint® [Folleto técnico]. <https://sergeferrari.sharepoint.com/sites/WEBSITEPI/Brochures/SAMPLE-CARD-Tenseo-Frontside-371-EN.pdf?ga=1>

